

پیشی عرضه بر تقاضا

نیم‌نگاهی به ساخت واحدهای مسکونی در کشور حاکی است در ۱۰

سال گذشته به طور متوسط سالانه حدود ۶۰۰ تا ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در

ایران ساخته شده، حال آنکه تقاضا برای واحدهای مسکونی دوبرابر میزان

ساخت واحدهای مسکونی در مدت یادشده است.



نیم‌نگاهی به ساخت واحدهای مسکونی در کشور حاکی است در ۱۰ سال

گذشته به طور متوسط سالانه حدود ۶۰۰ تا ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در ایران

ساخته شده، حال آنکه تقاضا برای واحدهای مسکونی دوبرابر میزان ساخت

واحدهای مسکونی در مدت یادشده است.

کارشناسان معتقدند برای ایجاد تعادل در عرضه و تقاضای مسکن باید ابتدا افزایش تولید مسکن در اولویت قرار گیرد و سپس با تامین مناسب منابع مالی خرید واحدهای مسکونی برای افرادی که قدرت خرید پایینی دارند آتش این بازار سرکش را فروشانند. بر همین اساس در سند چشم انداز بیست ساله کشور و ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، مقرر شده است نظام بانکی ۸۰ درصد هزینه ساخت واحدهای مسکونی را تامین کند.

کارشناسان علت رکود کنونی بازار مسکن را سه عامل افزایش چشمگیر قیمت مسکن در روزهای پایانی سال گذشته، کاهش تقاضا برای دریافت پروانه‌های ساختمانی (با توجه به افزایش عوارض شهرداری در سال جاری) و تعلق سرمایه‌گذاران و فروشندگان مسکن در نفروختن واحدهای مسکونی ساخته شده خود حتی به قیمت از دست دادن سود آن می‌دانند.

تجربه سال‌های گذشته نشان می‌دهد نوسان قیمت مسکن همواره بر اقتصاد ملی اثرگذار بوده و فراز و فرود عرضه و تقاضای مسکن در دوره‌های زمانی مختلف همواره یکی از دلمشغولی‌های برنامه‌ریزان و اقتصاددانان کشورمان بوده است. تغییرات ادواری بخش مسکن که از آن به عنوان (رکود و رونق) یاد می‌شود، پدیده‌های تکرارشونده‌ای هستند که گاه در تولید مسکن و گاه در معاملات و زمانی نیز در هر دو متغیر همزمان مشاهده می‌شود.



• نیاز واقعی به مسکن:

نیاز به مسکن به موضوع اول اقتصادی، اجتماعی کشور تبدیل شده است. به این ترتیب تقاضای بالقوه مسکن که ناشی از نیازهای واقعی در برآورد حداقلی از امکانات زندگی است و در قانون اساسی نیز بر آن تاکید شده به عنوان یک مطالبه مردمی از دولت قوت می‌گیرد.

برنامه اصلی دولت‌ها همواره در مواجهه با چنین پدیده‌ای در گام نخست تلاش برای افزایش تولید و برابر کردن تعداد مسکن شهری و روستایی با تعداد خانوارهای کشور و در گام‌های بعدی، توسعه و بهبود کیفیت مسکن بوده است. براساس آمارهای موجود طولانی‌ترین دوره رونق تولید مسکن در مقایسه با سه دهه اخیر در سال‌های ۱۳۷۸ تا سال ۸۲ به ثبت رسیده است اما بررسی‌ها گویای آن است که رکود معاملات مسکن از سال ۱۳۸۱ آغاز شد.

این رکود به طور عمده بر اثر افزایش شدید قیمت‌ها در سال ۱۳۸۰ و در ادامه آن در سال ۱۳۸۱ روی داد که بر اثر آن تقاضای خرید مسکن به علت کاهش توان مالی خانوارها کاهش یافت به گونه‌ای که در سال ۱۳۸۱ معاملات مسکن در تهران ۲۴ درصد کمتر از سال ۱۳۸۰ بود.

• شهروندان تهرانی و تنگناهای تهیه مسکن

استان تهران به خاطر داشتن جاذبه‌های متعدد در سال‌های گذشته با سیل مهاجرت مواجه شده است به‌گونه‌ای که خدمات‌رسانی شهری و امکانات زندگی را در این ابرشهر در تنگنا قرار داده است. یکی از مشکلاتی که شهروندان تهرانی هر ساله با آن دست به‌گریبانند، مشکل تهیه مسکن و سنگینی اجاره‌بهای آن است.

تمرکز امکانات، سازمان‌ها و وزارتخانه‌های مختلف و افزایش روزافزون جمعیت در کلان‌شهر تهران سبب شده است که این شهر رتبه اول را در میان شهرهای کشور در رابطه با شهروندان بدون منزل مسکونی شخصی کسب کند. براساس این گزارش، جمعیت حدود ۱۲ میلیون نفری استان تهران در دو میلیون و ۷۹۲ هزار و ۳۸۷ واحد مسکونی ساکن هستند.

شهر تهران ۶۰ درصد جمعیت استان تهران و استان تهران ۱۹ درصد جمعیت کشور را در خود جای داده است. بنابر آمارهای موجود، استان تهران به ویژه شهر تهران از مهمترین نقاطی محسوب می‌شود که ضرورت دارد برای حل مشکل مسکن شهروندان و همچنین کنترل نرخ اجاره، برنامه‌های جدی‌تری را در آن اجرا کرد.

بالا بودن قیمت مسکن، افزایش بی‌رویه و غیرمنطقی اجاره مسکن و ناتوانی قشرهای جامعه در تامین این نیاز اساسی، موجب شده تا از ابتدای سال موضوع‌گیری‌هایی از جانب محافل کارشناسی و مسوولان دولتی انجام شود که قابل تامل می‌باشد.

کارشناسان همواره بر این باورند که نظارت بر قیمت و نرخ اجاره‌بها تا حدودی غیرممکن است و تولید انبوه مسکن و مسکن‌استیجاری و افزایش عرضه مسکن، در نهایت راهکار مناسبی برای کنترل قیمت‌ها در بخش مسکن است. در مورد اجاره‌بهای واحدهای مسکونی تازه‌ساز و قدیمی نیز وضع به همین منوال است.

با گذر از کنار دفاتر معاملات ملکی می‌توان در سیمای متقاضیان مسکن استیجاری به راحتی نگرانی و اضطراب را مشاهده کرد، فشارهای روحی، مشغله فکری و در نهایت خانه‌به‌دوشی هر ساله، از پیامدهای اجاره‌نشینی

خانواده‌ها در تهران است. علی‌همتی یک اجاره‌نشین تهرانی که ۱۵ سال است همچنان اجاره‌نشینی را تجربه می‌کند در این زمینه گفت: با پنج سرعائله برای اجاره مسکن، بسیاری از بنگاه‌های معاملات املاک را زیر پا گذاشته‌ام، به گفته بنگاهداران با این تعداد افراد خانواده فقط با ودیعه بیش از چهار میلیون تومانی می‌توان مسکنی در جنوب تهران اجاره کرد. به گفته همتی برخی از

مالکان تصور می‌کنند افراد فقط حق داشتن یک فرزند را دارند و از این رو خانه‌های خود را فقط به این خانواده‌ها اجاره می‌دهند.

فریدونی یک بنگاهدار در جنوب تهران درباره چگونگی تعیین میزان اجاره‌بها گفت: میزان اجاره‌بها براساس قیمت ملک تعیین می‌شود یعنی حدود یک چهارم قیمت ملک و اینکه نوساز یا قدیمی باشد.

وی گفت: در ساختمان‌های با قدمت بیش از ۱۰ سال ساخت، اجاره‌بها ۲۰ تا ۲۵ درصد کمتر از اجاره‌بهای خانه‌های نوساز است. این بنگاهدار نامتناسب

بودن عرضه و تقاضا، افزایش قیمت مسکن و هزینه‌های ساخت و تورم را علت اصلی افزایش اجاره‌بها دانست و در عین حال گفت: به‌رغم رکود بازار مسکن میزان اجاره‌بها کاهش نداشته است و علت این است که چون در چند سال گذشته نرخ تورم سیر صعودی داشت، صاحبان املاک عادت به بالابردن قیمت داشتند و هم‌اکنون کسی حاضر نیست که قیمت را پایین بیاورد.

یک استاد دانشگاه علامه طباطبایی با تاکید بر ضرورت تلاش برای گذر از رکود بخش مسکن گفت: رکود بازار مسکن و نوسانات شدید هرساله در اجاره‌بهای واحد مسکونی نمی‌تواند علامتی مثبت برای رشد تلقی شود.

احمد مقدسی خرید و فروش وام‌ها به قیمت‌های متنوع را در ایجاد حالت رکود، تورمی بازار مسکن موثر خواند و تصریح کرد: خرید و فروش وام مسکن که به یک بازار داغ تبدیل شده است در حال حاضر بیشترین سود را فقط نصیب واسطه‌ها می‌کند.

این کارشناس با اشاره به اینکه براساس نص صریح قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز حق هر فرد و خانواده ایرانی است، گفت: دولت موظف شده است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

وی برنامه اصلی دولت‌ها در مواجهه با چنین پدیده‌ای را در گام نخست برابری تعداد مسکن استاندارد شهری و روستایی با تعداد خانوارهای کشور دانست.

این کارشناس با تاکید بر اینکه دولت باید برای رفع مشکلات بازار مسکن از تمام توانایی‌های قانونی و راهکارهایی که می‌توانند به خروج کشور از این مشکل کمک کنند، استفاده کند، اظهار داشت: با توجه به جمعیت جوان در کشور و رسیدن آنها به سن ازدواج، باید سالانه یک میلیون و ۲۰۰ هزار واحد

مسکونی تولید شود تا بتوان نیازهای موجود را پاسخ داد و وضع موجود راسامان بخشید.

وی گفت: در چنین شرایطی نیاز روزافزون به مسکن در جامعه و تناسب

نداشتن عرضه و تقاضا و پایین بودن قدرت خرید مردم در بازار مسکن سبب

شده تا شاهد نوسانات یا رکود در این بخش باشیم و همین امر مشکلاتی را

برای دولت و متقاضیان به وجود آورده است.

این کارشناس همچنین رشد بیش از ۴۰ درصدی نقدینگی در جامعه و هدایت

نشدن آن به سمت فعالیتهای مولد و جریان یافتن آن به سمت بازار مسکن را

یکی از علت‌های تشدید مشکلات در این بخش دانست و افزود: بسیاری از

صاحبان سرمایه‌های کلان با وارد شدن به این عرصه و بازی با قیمت‌ها،

باعث افزایش بهای مسکن به ویژه در تهران شده‌اند.

مقدسی یکی از ابزارهای خانه‌دار شدن شهروندان را اعطای تسهیلات بانکی

دانست و افزود: سطح این وام‌ها باید به حدی ارتقا یابد که دست‌کم بتواند ۶۰

تا ۷۰ درصد هزینه خرید خانه متقاضیان واقعی یک واحد آپارتمانی ساده را

تامین کند. وی تاکید کرد: دولت و برنامه‌ریزان باید همچنین با توجه به شرایط

و تحریک یا تحدید تقاضا و عرضه، نقطه ضعف بازار را هم شناسایی کنند تا نحوه دخالت دولت و ابزار مورد استفاده مشخص تر شود.

هم‌اکنون، کشور دارای نرخ تورم دو رقمی است. از دید اقتصاددانان تولیدگرا، به جای تحریک تقاضای مسکن که منجر به نرخ‌گذاری بیشتر مسکن و تحریک سطح عمومی قیمت‌ها می‌شود (زیرا هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار حضور پررنگی دارد) باید توان تولیدی مسکن در کشور را افزایش داد و زمینه رقابت عرضه‌کنندگان را در تولید فراهم و انگیزه‌های سوداگرانه را در این بخش خنثی کرد.

به این ترتیب توزیع و تخصیص منابع و امکانات به سمت تولید مسکن باکیفیت‌تر و ارزان‌تر پیش خواهد رفت. همچنین از بار بیکاران نیز با رونق تولید مسکن و ساختمان کاسته می‌شود و بار تورمی چندانی هم به اقتصاد وارد نخواهد شد.

هنر، عرضه و تقاضا

عرصه و تقاضا، قانون بنیادین بازارهای تجارت است و بظاهر بسیار ساده می‌نماید. کالایی به بازار عرضه می‌شود که خریدار داشته باشد و

میزان تقاضاست که میزان تولید و عرضه کالا را تعیین می کند ؛ اما تقاضا چگونه ایجاد می شود ؟

عرضه و تقاضا ، قانون بنیادین بازارهای تجارت است و بظاهر بسیار ساده می نماید . کالایی به بازار عرضه می شود که خریدار داشته باشد و میزان تقاضاست که میزان تولید و عرضه کالا را تعیین می کند ؛ اما تقاضا چگونه ایجاد می شود ؟ آیا نیاز مصرف کنندگان تعیین کننده میزان تقاضاست ؟ در اینجاست که نقش تبلیغ تجاری آشکار می شود . تبلیغات و فرهنگ سازی باید زمینه های روانی و اجتماعی برای نیازهای جدید پدید آورد و تقاضای مصرف و در واقع ذهنیت و اراده مصرف کنندگان را در جهت منافع سران بازار تجارت سامان دهد .

یعنی تولید و عرضه کالای تجاری تابع پسند و اراده خریداران نیست . بلکه جامعه مصرف کنندگان و خریداران تابع اراده تولیدکنندگان و تاجران و نیازهایش دستخوش شعبده بازیهای شگفت تبلیغات تجاری است .

ارزیابی این بازی شگفت . از منظر اخلاقی و انسانی نیازمند مطالعه و تامل است ؛ اما آنچه از این شگفت تر است این که همین شعبده بازی عرضه و تقاضا بتدریج به عرصه های فرهنگی و هنری وارد شده است و فرهنگ و هنر

را که تنها فراخنای انسانیت و استقلال و آزادی مردمان این روزگار دشوار است به تسخیر خود در آورده است .

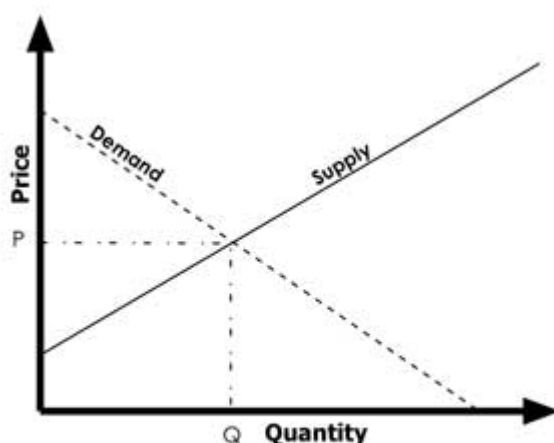
گویی انسان امروز که در ساده ترین و شخصی ترین انتخاب های خویش نظیر انتخاب نوع پوشاک و آرایش سر و صورت نیز تابعی است از آنچه سردمداران بازارهای تجاری جهان برای او رقم زده اند . اینک در حوزه فرهنگ و هنر هم در حصار بازیهای تبلیغاتی و شعبده شگفت انگیز عرضه و تقاضا گرفتار شده است .

موسیقی ، سینما ، نقاشی ، تئاتر ، شعر ، رمان و ... حتی مباحث مربوط به فلسفه و الهیات اینک در زمره کالاهای بازار فرهنگ و هنر هستند و باید تابع منطق عرضه و تقاضا باشند .

به این ترتیب هنرمندان و اندیشمندان به جای آن که راهگشا و راهنما باشند . تابع پسند بازار می شوند . آن هم نه پسند و تمایل طبیعی انسان ها بلکه آنچه سردمداران شعبده عرضه و تقاضا پسندیده اند و به مدد شگردهای تبلیغاتی و فضا سازی های رسانه ای و مطبوعاتی ، به عنوان کالای فرهنگی پرفردار معرفی کرده اند .

تبعیت از پسند همگانی به ظاهر معقول و منطقی می نماید بویژه در برنامه ریزی های مربوط به رسانه های فراگیر ، تاثیر پسند همگانی در گرایش ها و انتخاب ها انکارناپذیر است ؛ اما سخن بر سر این است که رسانه های فراگیر قوی ترین امکانات را برای جهت دهی پسند همگانی در اختیار دارند و در واقع آنچه به عنوان اقبال مطرح می شود .

همان چیزی است که برنامه ریزان رسانه های فراگیر قبلا برای ترویج عمومی برگزیده اند و توانایی های تاثیرگذار ارتباطی را به خدمت آن در آورده اند . به بیان دیگر چهره های مطرح و آثار هنری پرطرفدار همانها هستند که رسانه های فراگیر مطرح و تکرار کرده اند و به شهرت رسانده اند ؛ بنابراین طبیعی است که نظرسنجی ها و آمارها نشانگر تبعیت برنامه های ایشان از پسند همگانی باشد .



چرخه معیوب عرضه و تقاضای مسکن

بازار مسکن رها شده است و تنها مکانیزمی که بر کالبد فعال بازار

(رهن و اجاره) حاکم است ملاکهای شخصی مالکین و نه کیفیت بنای ارائه شده

به متقاضیان است

دغدغه های بی پایان

یکی از دغدغه های همیشگی ساکنان شهرهای بزرگ ایران مسکن است. البته

با بحران هایی که بازار خرید و فروش مسکن در سالهای اخیر داشته این

دغدغه ها بیشتر متوجه رهن و اجاره بوده است تا خرید ملک. عرف رونق بازار

مسکن که اغلب فصل مناسب امکان نقل و انتقال را برای مصرف کنندگان خود

در تعطیلی مدارس یعنی تابستان و آغاز گرما می داند، هر سال باعث می شود

در این فصل شاهد صعود قیمت ها در بازار مسکن باشیم که باز هم به دلیل

شرایط کنونی بازار، این رهن و اجاره است که همیشه و همچنان سیر

تصادفی بی ضابطه ای را دنبال می کند.

در این میان آنچه مشخص است، در کنار همه تلاشها و سیاستگذاری های

اعمال شده چه در دولت پیشین و چه ادامه آن در دولت کنونی، مدیریت

مشخصی برای تنظیم بازار مسکن وجود ندارد که این مسأله تأثیر خود را باز

در بخش رهن و اجاره برجا می گذارد. زیرا از آنجا که نیاز به تأمین سقف و سرپناه در هر حال از ضروری ترین نیازهای زندگی است، وقتی اقتصاد مسکن با بحران رکود مواجه می شود، گردش سرمایه به سمت رهن و اجاره خواهد چرخید.

مالکیت، کنترل کننده سیکل معیوب بازار عرضه

هجوم تقاضا و اضطراب در تهیه، عرضه را بیش از پیش با اشکال رو به رو و صاحبان املاک را متوجه استفاده و بهره بیش از پیش از ملکشان می کند تا در این بخش پاسخگوی تورم و فشارهای اقتصادی زندگی خویش باشند. به عبارتی، وقتی سیستم مشخصی گردش کار را در دست نگیرد و کارها، به بهانه محترم بودن مالکیت به مالکین و سلیقه های فردی آنان واگذار شود، نتیجه همین چیزی می شود که حالا دچار آن هستیم یعنی دور باطل بازار مسکن، رکود تورمی و سیکل معیوب عرضه و تقاضا که همچنان بیمارگونه طی طریق می کند.

قانون اساسی و جایگاه قشر محروم از مسکن

مسکن به عنوان عامل تأثیرگذار در سایر بخشهای اقتصادی به طور مشخص در قانون اساسی (اصل ۴۳) مطرح شده است. مؤید این مهم، اختصاص بیش

از ۷ هزار و ۶۹۵ میلیارد ریال یا ۹/۱۱ درصد از سهم اعتبارات ملی و ۴/۷ درصد از سهم کل اعتبارات کشور به مسکن شهری، روستایی و عشایری در سال ۸۴ است. چنان که به گفته رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، مسکن سومین اکثریت سرمایه گذاری را بعد از منابع آب و حمل و نقل به خود اختصاص داده است.

همچنین براساس مطالعات و تحقیقات پژوهشهای مجلس شورای اسلامی، فرد یا خانواری که نتواند بدون کمک دیگران به حقوقی که در قانون اساسی مشخص شده، دست یابد، محروم و خانواده هایی که با توجه به هزینه و درآمد خود از عهده تأمین حداقل سرپناه برنیایند، محروم از مسکن شناخته می شوند. راهکارهایی نیز که در این زمینه ارائه شده استیجار حمایتی، استیجار موقت و اجاره به شرط تملیک است.

رونق اجاره، کسادی فروش؛ خروج سرمایه ها از تولید ساخت و ساز

شرایط فعلی رهن و اجاره در بازار مسکن، چگونه است؟ معاون سابق وزیر مسکن و شهرسازی در اواخر کار دولت گذشته از کاهش ۱۴ درصدی تولید مسکن در سال ۸۳ خبر داد و آن یکی از دلایل افزایش ۳۰ درصدی اجاره بها

از آغاز سال ۸۴ و سرازیر شدن سرمایه ها در بخش رهن و اجاره به جای هزینه شدن در تولید و ساخت و ساز عنوان کرد.

نکته قابل تأمل این است که باید دید این روند تولید چگونه می تواند خود را به چشم انداز پیش بینی شده در بخش مسکن و در افق ۲۰ ساله برساند و سالانه یک میلیون واحد مسکونی (به ازای هر خانوار یک مسکن) بسازد؟

عوامل تأثیرگذار در رشد صنعت ساخت و ساز

قیمت تمام شده مسکن با فرض در نظر گرفتن سه عامل مهم و تعیین کننده

قیمت زمین، مصالح ساختمان و اجرای آن و همچنین وضعیت تولید و توزیع

مصالح ساختمانی در بازار ساخت و ساز، تعیین می شود و در پی آن بر

قیمت رهن و اجاره نیز تأثیر می گذارد. به گفته کارشناسان مسکن و

شهرسازی، بر مبنای اطلاعات موجود در این زمینه، بیش از ۸۰ درصد

تولیدکنندگان مواد اولیه ساختمانی، دولتی هستند و در سال جاری نیز شاهد

افزایش ۱۵ درصدی سیمان بوده ایم که به دنبال آن افزایش قیمت فولاد و گچ

و شیشه و سایر مواد کانی دیگر نیز پیش بینی می شود؛ بی تردید کنترل

قیمت مصالح ساختمانی مستقیماً به تدابیر دستگاه های دولتی مربوطه ارتباط

می یابد.

از سوی دیگر تحقیقات نشان می دهد، سهم زمین در قیمت یک واحد مسکونی بیش از ۶۰ درصد است. سیاست واگذاری زمین در دولت ششم، آزادسازی اقتصادی و خصوصی سازی بوده و از این رو بیش از ۷۰ درصد زمین های دولتی به انبوه سازان واگذار و متعاقب آن واگذاری زمین فردی ممنوع شد. آخرین اطلاعات به دست آمده در این خصوص از وزارت مسکن و شهرسازی نیز حاکی از اختصاص هزار و صد میلیارد تومان توافقنامه بانکی در زمینه انبوه سازی بوده که مشخص است اتخاذ این تصمیمات شامل بخش عمده ای از امور اجرایی ساخت و ساز در دولت هفتم است.

فرضیه های ارائه شده و فاصله تا راهکارها

یکی از راهکارهای پیشنهاد شده برای افزایش قدرت خرید مردم و تحرک در بازار مسکن ، افزایش پرداخت وام مسکن است اما استقبال کم و دور از انتظار، کارشناسان و مسؤولان را متوجه تسهیل در شرایط پرداخت و طولانی کردن مدت زمان اقساط کرده است در این میان طرح دیگری ارائه شده و آن یکسان کردن نرخ سود بانکی است. پس از همه تدابیر اتخاذ شده؛ کاهش دو درصدی نرخ سود تسهیلات بانکی، افزایش پرداخت وام، کمک به انبوه سازان برای گسترش تولید و... آمار نشان می دهد هنوز سهم مسکن در

سبد خانوار ایرانی، سه برابر میانگین جهانی است طوری که این رقم در مناطق شهرنشین ایران ۳۲ درصد است که برای خانواده های کم درآمد و محروم به بالای ۷۰ درصد می رسد. اما چگونه

می توان سهم هزینه مسکن را در سبد هزینه خانوار کاهش داد؟

در این بین به نظر می رسد حلقه مفقوده عدم تعادل در همان معادله همیشگی عرضه و تقاضا باشد.

آنچه مسلم است، با افزایش جمعیت و بالا رفتن نرخ تورم، قیمت مسکن نیز

افزایش یافته و بیش از همه فشار خود را بر قشر مستأجر وارد کرده است که این امر یکی از پیامدهای نابرابری عرضه و تقاضا است.

اردشیری کارشناس شهرسازی و استاد دانشگاه شیراز، شناسایی گروههای هدف را لازمه هدفمند کردن و مؤثر واقع شدن وام مسکن می شمارد. به

اعتقاد کارشناسان هماهنگی سیاست پرداخت وام مسکن با سایر سیاست های

دولت در زمینه عرضه، تقاضا و توزیع مسکن، از مهمترین عواملی است که

می تواند پرداخت وام مسکن را کارآمد کند. اما در این بین بیشترین سیاستهای

حمایتی باید متوجه گروههای کم درآمد و به نفع آنان باشد. به عبارت دیگر

سیاستهای دولت در راستای همگام شدن با بازار عرضه مثل دسترسی به

زمین، کنترل قیمت زمین، مصالح ساختمانی و تکنولوژی ساخت و رسیدن به بازار تقاضایی متعادل، مطلوب و پاسخگو به گروههای هدف (زوجهای جوان، زنان سرپرست خانوار و سایر اقشار کم درآمد)، بی نتیجه خواهد ماند.

عوارض ناشی از متوقف شدن این راه بی کناره

در شرایطی که تولید کل مسکن حمایتی کشور کمتر از ۱۳ درصد است و براساس آمار حدود یک میلیون خانوار بالای ۵ نفر وجود دارد که در یک اتاق زندگی می کنند و تاکنون ۶۰۰ هزار خانوار شهری و روستایی نیازمند و

محروم از مسکن برآورد شده اند این در حالی است که دستگاههای مسؤول و

مرتبط با تأمین مسکن توانسته اند تنها کمتر از ۱۰ درصد نیاز موجود را تأمین کنند؛ این فاصله عرضه با تقاضا که بزرگترین عارضه آن ناتوانی قدرت خرید مردم در بازار خرید و فروش بوده و راکد ماندن بازار را در پی داشته، تنها یک گزینه برای تهیه سرپناه باقی می گذارد و آن تهیه مسکن استیجاری

است. گذر بعدی این روند به دنبال یک تقاضای مهار نشده، رشد بی رویه قیمت رهن و اجاره است که حتی طرح تثبیت قیمتها هم نمی تواند بر آن مؤثر

باشد.

بازار مسکن رها شده است و تنها مکانیزمی که بر کالبد فعال بازار (رهن و اجاره) حاکم است ملاکهای شخصی مالکین و نه کیفیت بنای ارائه شده به متقاضیان است. در کوچه و خیابان های شهرهای بزرگ ایران ساختمان های جدید و قدیمی فراوانی، پر از سکنه وجود دارد. ساکنان این خانه ها هرگز نمی دانند ساختمان زندگی خودشان با چه پیشینه و کیفیتی پذیرای آنان است و تنها هزینه موجود خانوارهاست که تعیین کننده نوع محل زندگیشان است؛ آنها تنها وقتی در حین استفاده از ساختمان با مشکلی روبرو می شوند، ایراد آن را در می یابند و آن وقت اولین متضرر نیز همان افراد هستند. به نظر می رسد تا اجرایی شدن تصمیمات مسؤولان و رسیدن به افق های پیش بینی شده باید حداقل فرصتی را که برای زندگی با اجاره نشینی فراهم شده، با حضور دستگاههای اجرایی همچون وزارت بازرگانی، وزارت مسکن و... برای کمیت و کیفیت بخشی ارائه خدمات به متقاضیان را نظم و سهولت بیشتری بخشید و لاقط بازی قیمت گذاری سلیقه ای صاحب خانه ها را، از گردونه خارج کرد تا آنها نیز با ایمن سازی بیشتر ملک خود و ارائه منصفانه تر، یک گام به اهداف سازندگی کشور نزدیک شوند.