

تاریخچه



پیشینه  
 آماری اجاره‌نشینی

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، در سال ۱۳۳۵ خورشیدی تعداد خانوارهای ساکن واحدهای مسکونی ملکی یا صاحبخانه‌ها ۲ میلیون و ۴۱۷ هزار و ۱۳۸ خانوار بوده است و در مقابل ۷۵۰ هزار و ۱۱۰ خانوار مستأجر بوده‌اند. به عبارتی شمار مالکان ۳.۲ برابر مستأجران بوده است. در سال ۱۳۴۵ خورشیدی ۲ میلیون و ۹۸۷ هزار و ۲۲۴ خانوار مالک مسکن خود بوده‌اند و ۸۱۲ هزار و ۷۵۷ خانوار مستأجر بوده‌اند؛ یعنی تعداد مالکان مسکن افزایش یافت و نسبت مالکان خانه به مستأجران ۳.۶ برابر شد.

در سال ۱۳۵۵ خورشیدی شمار خانواده‌های مالک مسکن به ۴ میلیون و ۷۰۹ هزار و ۸۸۸ خانوار رسید و در مقابل شمار مستأجران یک میلیون و چهار هزار و ۱۲۲ خانوار بود. در واقع در این سال نسبت مالکان به مستأجران ۴.۶ برابر شد. در سال ۱۳۶۵ خورشیدی شمار خانوارهای مالک مسکن به ۶ میلیون و ۸۱۴ هزار و ۲۲۱ خانوار رسید و تعداد مستأجران یک میلیون و ۱۵۲ هزار و ۶۷۲ خانوار بود؛ یعنی همچنان شمار مالکان مسکن رو به افزایش بود و نسبت مالکان به مستأجران به ۵.۹ برابر رسید. در سال ۱۳۷۵ شمار مالکان ۸ میلیون و ۴۴۴ هزار و ۲۰۸ خانواده گزارش شد و شمار مستأجران یک میلیون و ۸۹۳ هزار و ۵۵۲ خانوار ثبت شد. این آمار نشان می‌دهد در نیمه‌دهه ۷۰ روند خانه‌دار شدن افراد نزولی شد و نسبت مالکان به مستأجران به ۴.۴ برابر کاهش داشت.

در سال ۱۳۸۵ خورشیدی تعداد مالکان مسکن ۱۱ میلیون و ۱۳ هزار و ۲۳۵ خانوار قید شده است و شمار مستأجران ۳ میلیون و ۹۸۱ هزار و ۵۴۹ خانوار اعلام شد. نسبت مالکان به مستأجران در نیمه‌دهه ۸۰ به ۲.۷ برابر ریزش کرد. در سال ۱۳۹۰ تعداد خانواده‌های مالک ۱۱ میلیون و ۸۷۵ هزار و ۳ خانوار گزارش شد و شمار مستأجران ۵ میلیون و ۶۰۷ هزار و ۳۱۴ خانوار اعلام شد. به عبارت دیگر نسبت مالکان به مستأجران در ابتدای دهه ۹۰ به ۲.۱ برابر افت کرد.



۷۰ سال اجاره‌نشینی در ایران

تاریخچه اجاره‌نشینی نشان می‌دهد در ۷۰ سال گذشته به تدریج بر مستأجران افزوده شده است

**عوارض افزایش اجاره‌بها**

یکی از عوارض مشهود افزایش قیمت اجاره‌بها در ایران پدیده حاشیه‌نشینی و مهاجرت به حاشیه شهرها است؛ پدیده‌ای که در استان‌های بزرگ و پرجمعیت مانند استان تهران کاملاً محسوس است. هر سال پس از افزایش قیمت اجاره‌بها در سراسر کشور شاهد مهاجرت خانوادها به حاشیه شهرها هستیم. این اتفاق رفته رفته باعث افزایش بیشتر اجاره‌بها و همچنین گران شدن اجاره منزل در حاشیه شهرها نیز شده است. از دیگر عوارض افزایش اجاره‌بها می‌توان به بدمسکنی و بی‌خانمانی اشاره کرد. در این وضعیت افرادی که از توانایی مالی قابل قبولی برخوردار نیستند، مجبور به سکونت در منازل قدیمی و غیرقابل قبول شده یا گاهی در وضعیت بدتری قرار گرفته و بی‌خانمان می‌شوند.

افزایش مخارج اداره خانوارها موجب شده اکثر مالکان منازل استیجاری به مبالغ اجاره دریافتی، به چشم جبران کسری هزینه‌های خود نگاه کنند که این امر باعث شده شرایط برای مستأجران بغرنج‌تر شود. طبق آمار رسمی بیش از ۶۰ درصد هزینه‌های خانوار صرف هزینه مسکن می‌شود.

اجاره‌نشینی به عنوان یکی از روش‌های انتقال موقت حقوق مالکیت، از دیرباز در ایران رایج بوده است. اما در سال‌های اخیر، شکل و شمایل اجاره‌نشینی با گذشته بسیار متفاوت شده است زیرا به دلیل رشد سریع نرخ تورم در ۶ سال گذشته و افزایش سالانه قیمت‌های اجاره‌بها، مدت زمان قراردادهای عموماً کاهش یافته، ضمن اینکه

آمار مستأجران در ایران

طبق اعلام مسئولان وزارت راه و شهرسازی، ۳۱ درصد از مردم ایران مستأجرند و ۸ درصد در خانه‌های سازمانی زندگی می‌کنند. طبق این آمار در شهر تهران ۵۱ درصد شهروندان مستأجر هستند. براساس آمار سال ۱۳۹۸ در تهران ۴۳ درصد مستأجر داشتیم، اما نسبت مستأجران به مالکان در ۵ سال اخیر رشد کرده و به بیش از ۵۰ درصد رسیده است.

با توجه به آمارهای منتشر شده، تعداد مستأجران در ایران در سال‌های اخیر به شدت افزایش یافته است. برخی برآوردهای آماری نشان می‌دهد تعداد خانوارهای مستأجر در سراسر ایران به ۸ میلیون خانوار رسیده است. براساس آخرین آمار منتشر شده در سال ۱۴۰۰، بیش از ۵۵ درصد از خانوارهای شهری و بیش از ۲۵ درصد از خانوارهای روستایی به عنوان مستأجر در حال زندگی هستند.

کدام استان‌ها بیشترین مستأجر را دارند؟

به جمعیت بالا و وجود شهرهای بزرگی مانند شیراز، کازرون و مرودشت، تعداد مستأجران رو به افزایش است. در سال ۱۴۰۰، حدود ۵۰ درصد از خانوارهای شهری و ۲۰ درصد از خانوارهای روستایی استان فارس مستأجر بوده‌اند.

طبق آمارها، استان‌های تهران، خراسان رضوی و فارس به ترتیب رتبه‌های اول تا سوم در داشتن بیشترین مستأجران را در اختیار دارند. استان خراسان رضوی بعد از استان تهران بیشترین تعداد مستأجر را دارد. در استان فارس هم با توجه