مسأله مسکن: درد بی مسکنی خانه به دوشان!



بهزاد مالکی

خرداد 1399

الف: هزینه مسکن و رابطه اش با درآمد و سبد هزینه خانواده

بانک مرکزی ایران خلاصه‌ای از نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران در سال 96 را منتشر کرده است که می تواند پایه ای برای بررسی ما باشد. این گزارش «دخل و خرج» خانوار نمونه را برای سال ۱۳۹۶ به تصویر می‌کشد؛ از یک طرف سطح درآمد متوسط خانوار نمونه و ترکیب منابع درآمدی را روایت می‌کند و از طرف دیگرسطح هزینه‌ها و ترکیب سبد هزینه‌ای خانوار نمونه را به شکل کمی ترسیم می‌کند. یکی از متغیرهای مهم در این گزارش، ترکیب سبد مصرفی خانوار است. در یک دسته‌بندی سبد مخارج خانوار نمونه را می‌توان به ۱۲ مورد مهم از جمله «خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها»، «پوشاک و کفش»، «مسکن، آب، برق و سایر سوخت‌ها»، «حمل و نقل» و «تفریح و امور فرهنگی» تقسیم کرد. براساس گزارش بانک مرکزی در سال [95] دو گروه «مسکن، آب، برق و سایر سوخت‌ها» و «خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها» در مجموع حدود ۶۰ درصد از مخارج خانوار نمونه را تشکیل داده‌اند. به طوری که ابتدا «مسکن، آب، برق و سایر سوخت‌ها» با ثبت سهم ۳۶.۴ درصد و بعد از آن «خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها» با ثبت ۲۴.۲ درصد بیشترین سهم را از مخارج خانوار داشته‌اند. سهم نسبی مسکن در بودجه خانوار در سال های پس از 1396 بازهم افزایش بیشتری یافته

به طوری که در سال 1397 سهم گروه مسکن، سوخت و روشنایی 45 درصد هزینه متوسط خانوار بوده است (تجارت فردا، 13 مهر 1398). با توجه به افزایش شدید اجاره بها و مسکن و زمین در سال های 1398 و 1399 می توان گفت که هزینه نسبی مسکن در بودجه خانوار، بویژه خانوارهای فقیر و حتی متوسط بازهم بالاتر بوده است: بنا به گزارش خبرگزاری مهر (25 خرداد 1399)، در زمستان 1398 با افزایش 66 درصدی قیمت مسکن و افزایش 45 درصدی اجاره بها در مناطق شهری کشور مواجه بوده ایم.

این اعداد و ارقام به خوبی نشان می‌دهد پایین بودن سطح درآمد خانواده‌ها در کنار سیر گرانی‌ها باعث شده هزینه‌های هر خانواده متوسط عمدتا صرف هزینه‌های بسیار ضروری شود و البته با افت کیفیت هم در بخش مسکن و هم در ترکیب مصرف خوراکی‌ها. از رجوع به اینکه افراد و خانوارها در خانه‌های چند اتاقه زندگی می‌کنند، می‌توان فهمید ویژگی‌های مسکنی که این افزایش قیمت را تحمیل کرده و سبد مصرفی خانوار را تحت تأثیر قرار داده، چگونه است. تقریبا۵۰ درصد از خانوارها در سه اتاق زندگی می‌کنند. اما نکته جالب توجه این است که مراجع آماری اتاق را به‌عنوان یک چهاردیواری مفروض می‌گیرند. در واقع این۳اتاق شامل؛ هال، آشپزخانه و اتاق است و به معنای تعداد اتاق خواب‌ها نیست. متراژ خانه سه اتاقه با این تعریف، چیزی کمتر از ۶۰ متر است که این نشان می‌دهد واحد سطح برای هر فرد در خانواده هم به شدت کاهش یافته و مسکن کوچک تر با قیمت بالاتر در سبد مصرفی افراد آمده است. برای همین خانه‌های زیر۶۰متر هر خانواده به طور میانگین باید هزینه‌ای بیشتر از میزان حداقل دستمزد صرف کنند؛ به طوری که طبق آمار ثبت‌شده در این گزارش هزینه متوسط هر خانواده در سال۹۶ برای تامین مسکن ماهانه یک میلیون و ۲۴۴هزارتومان بوده است.

در این میان، با بررسی سبد هزینه‌ای خانوار می‌توان دریافت هزینه مسکن افزایش پیدا کرده اما سهم هزینه‌های خورد و خوراک تقریبا ثابت مانده، به دلیل اینکه در دهک‌های پایین درآمدی، خورد و خوراک، حداقل است؛ بنابراین عملا امکان کاستن از هزینه‌های خورد و خوراک وجود ندارد. با اینکه از سهم هزینه‌های خوراکی در سبد مصرفی خانوار کاسته نشده، اما سرانه مصرف اقلام خوراکی حیاتی به شدت کاهش پیدا کرده است. تأمین هزینه‌های خوراکی در سال گذشته، ۲۳ درصد از مجموع هزینه‌های هر خانواده (به طور متوسط) را به خود اختصاص داده که اگر سلسله آمارها را بررسی کنیم، در دهه ۹۰

تقریبا با یک واحد درصد کاهش یا افزایش ثابت مانده است، اما مقایسه سرانه مصرف کالاهای خوراکی از ابتدای دهه ۹۰ تا پایان سال ۹۶ نشان می‌دهد هر خانوار به طور متوسط برای از پس هزینه‌ها برآمدن، از میزان مصرف خوراکی کاسته است. درحالی‌که در سال ۹۰ هر خانواده به طور متوسط حدود ۱۴۶ کیلوگرم برنج مصرف کرده، این رقم در سال ۹۶ به ۱۰۶ کیلوگرم رسیده است. سرانه مصرفی شیر نیز به شدت کاهش پیدا کرده و از۱۶۶ کیلوگرم در سال۹۰ به ۱۲۶ کیلوگرم در سال ۹۶ رسیده است، یعنی هر خانواده به طور متوسط سال گذشته در مقایسه با سال ۹۰ حدود ۴۰ کیلوگرم از مصرف شیر سالانه خود کم کرده است. میزان مصرف سرانه گوشت قرمز خانوارها نیز به نسبت سال ۹۰ حدود ۱۰ کیلوگرم کاهش داشته و میزان مصرف سرانه نان نیز از ۳۵۶ کیلوگرم به ۲۹۸ کیلوگرم رسیده است. تمامی این اعداد و ارقام کاهش یافته نشان‌دهنده تضعیف امنیت غذایی خانوارها در دهه ۹۰ است.

همچنین ترکیب هزینه‌کردن خانوارهای شهری در سال ۹۶ نشان می‌دهد برخی هزینه‌های ثانویه برای پوشش دادن افزایش هزینه اقلام اولیه حذف شده‌اند که در این میان هزینه امور فرهنگی و تفریحی بسیار تأمل‌برانگیز است. هزینه‌های این گروه مصرفی در دهه ۹۰ روند کاهشی را ادامه داده و سهم آن در هزینه‌های خانوارهای شهری به ۱.۹ درصد رسیده است. یعنی هر خانوار شهری۳.۳ نفره به طور متوسط فقط توانسته ماهانه حدود ۶۰هزار تومان صرف هزینه‌های فرهنگی و تفریحی کند؛ به ازای هر فرد خانواده ۱۸هزار تومان.

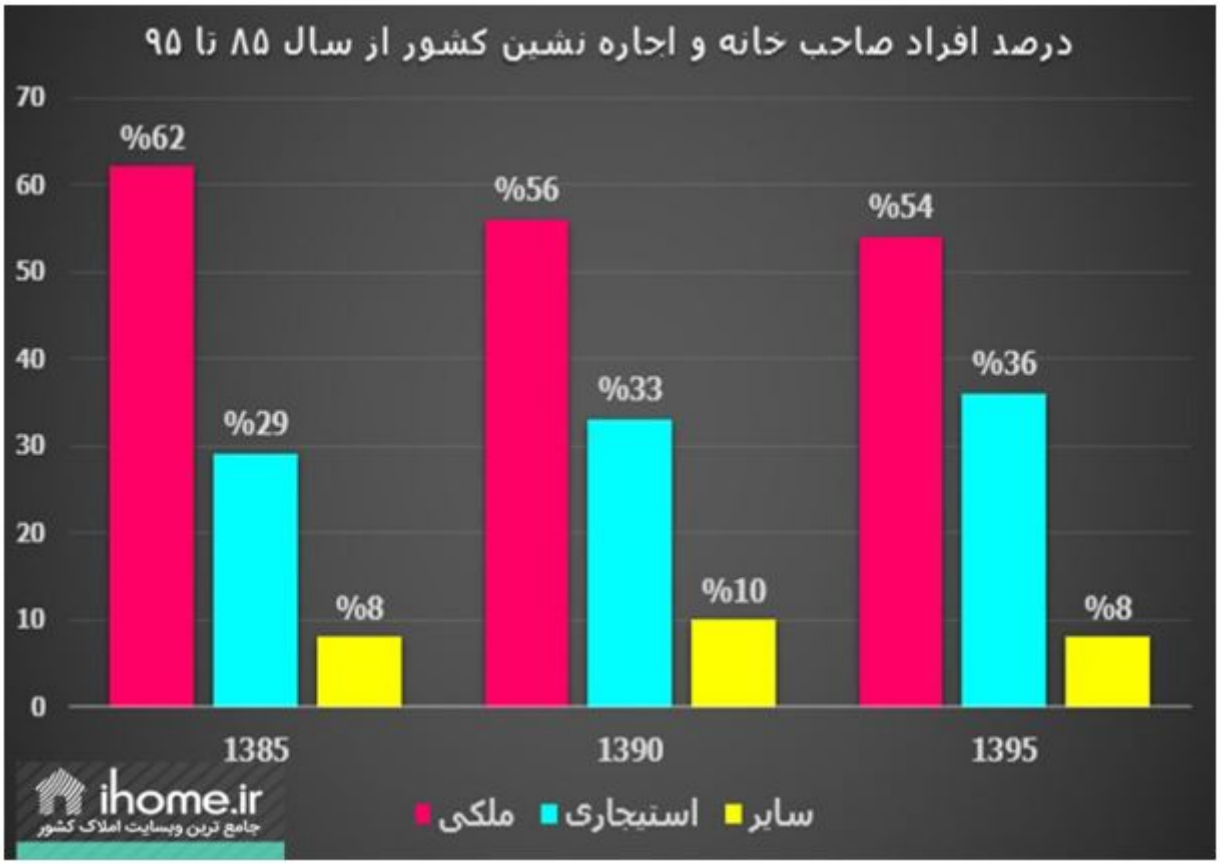
درمجموع آنچه از میان آمار و ارقام گزارش بانک مرکزی، مرکز آمار ایران و دیگر نهادهای رسمی که البته فقط درباره خانوارهای شهری است و اگر جامعه روستایی را نیز اندازه‌گیری می‌کرد، با آمار بالاتری نیز روبه‌رو بودیم، می‌توان دید، افزایش نابرابری، شکاف بیشتر طبقاتی و سقوط خانواده‌های بیشتری به زیرخط فقر است. با توجه به تورم و گرانی کالاهای مصرفی در ماه‌های اخیر، می‌توان انتظار داشت که این روند با شدت بیشتری تدوام خواهد داشت.

منبع: روزنامه شرق. – باز انتشار در خیزش: @khizeschr



تاریخ انتشار:۰۸ اردیبهشت ۱۳۹۸ -

«مرکز آمار ایران روز دوشنبه ۱۵ اردیبهشت۹۹ اعلام کرد متوسط اجاره بهای مسکن ۳۱,۶ درصد افزایش یافته است. این میزان افزایش در دو سال گذشته، بیشترین رشد اجاره بهای مسکن در ایران بوده است. اجاره مسکن بالا می‌رود و درآمد، توان مسابقه با رشد اجاره را ندارد. بالا رفتن میانگین اجاره نسبت به میانگین درآمدها، طبقه متوسط فقیر را هم درمانده کرده تا چه برسد به مردم محروم‌تر.شهرنشینی در ایران همواره با معضل اجاره نشینی همراه بوده است. بر طبق آخرین سرشماری پنج سالانه مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵، حدود ۲۵ میلیون خانوار در ایران زندگی می‌کنند و موجودی مسکن کشور کمی بیش از این تعداد یعنی۲۵ میلیون و ۴۱۲ هزار واحد مسکونی برآورد شده بود. اما در حالی که موجودی مسکن کشور، اندکی بیشتر از تعداد خانوارها است، در حال حاضر حدود ۳۷ درصد از خانوارهای ایرانی را اجاره نشین‌ها تشکیل می دهند. این میان، کم‌ترین تعداد مالکیت واحدهای مسکونی در بین استان‌های کشور، به استان تهران اختصاص دارد و این استان پر جمعیت‌ترین و اجاره نشین‌ترین استان کشور است. نزدیک به ۵۰ درصد از جمعیت شهری ساکن در تهران صاحب مسکن نیستند. در شرایط اقتصادی پساکرونا و پساتحریم‌های اقتصادی، که فشار بیش از قبل بر اقشار متوسط، اقشار متوسط فقیر و فرودستان ایران است.



نرخ تورم در سال ۱۳۹۸ از سوی بانک مرکزی۴۱،۲ درصد اعلام شده که ۶ درصد بیشتر از نرخ اعلامی مرکز آمار است. نرخ تورم اقلامی گروه «خوراکی‌ها، آشامیدنی‌هاو دخانیات» در سال ۱۳۹۸ برای کل کشور ۴۲،۶ درصد بوده است. اما هم‌زمان با رشد تورم، عدد مطلق درآمد خانوار پایین مانده و برخی از گزارش‌ها نشان می‌دهد حدود یک سوم خانوارهای ایرانی درآمد ماهانه کمتر از ۲ میلیون تومان دارند. طبق برخی گزارش ها مزد حدود 70 درصد مزد بگیران معادل حداقل دستمزد یا کمتر از آن است ضمن اینکه اکثریت عظیم بیکاران هیچ نوع مستمری یا بیم بیکاری دریافت نمی کنند.

روزنامه همشهری گزارش داده امسال چنان شاخص اجاره‌بها بالا رفته که برای نخستین بار در یک سال اخیر، ضریب افزایش اجاره بها از نرخ تورم هم بیش‌تر شده است.

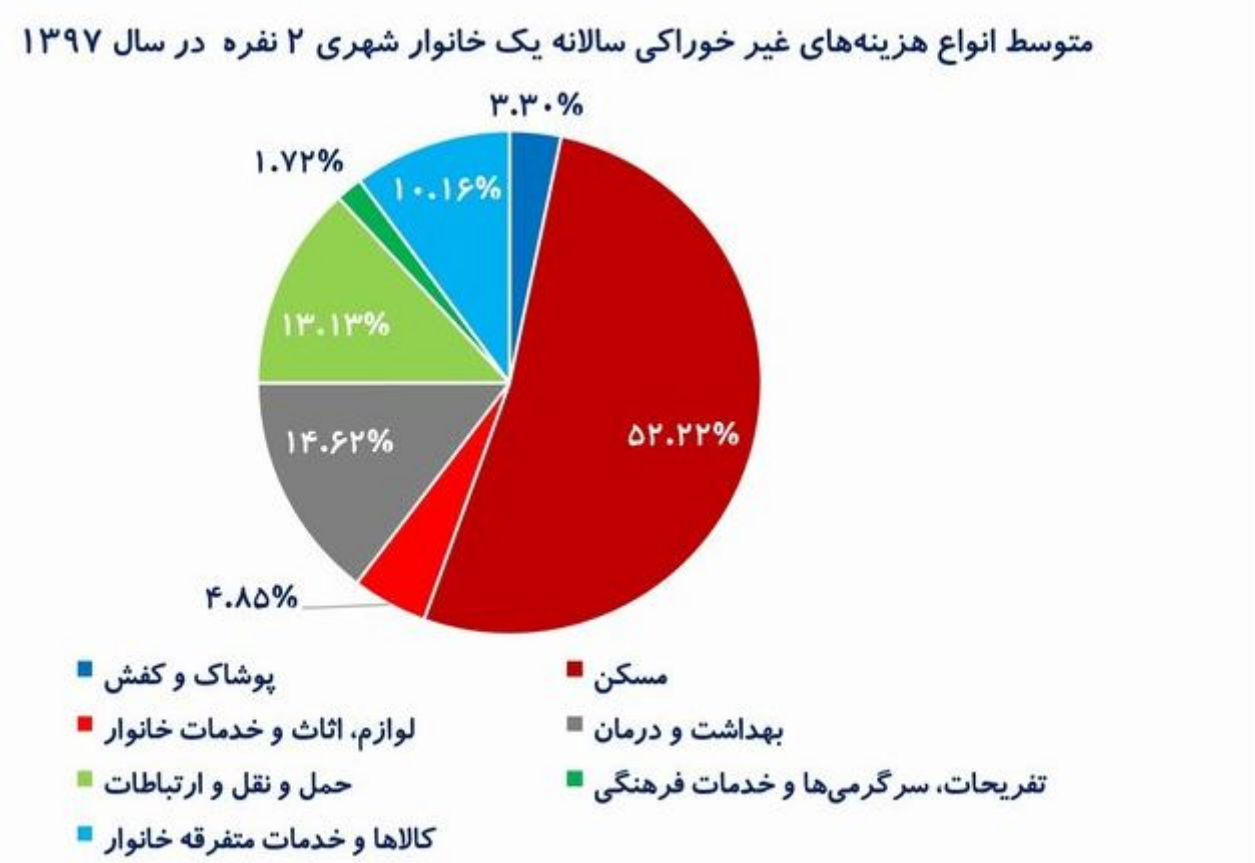
افزایش اجاره بهای مسکن در این موقع از سال، معمولا با جابه جایی و أسباب کشی مستاجران رابطه مستقیمی دارد، چرا که اغلب در اواخر بهار و ماه‌های تابستان این جابه‌جایی ها صورت می پذیرد و مالکان در این برهه از سال می‌کوشند اجاره‌ها را افزایش دهند. همین موضوع سبب نگرانی مستاجران برای افزایش اجاره بهای مسکن با توجه به تورم زیاد در بحبوحه بحران شیوع ویروس کرونا شده است. از جمله

مهم ترین عوامل افزایش قیمت اجاره بها، تورم و افزایش قیمت مسکن است. افزایش تورم، بازار مسکن را دچار تلاطم می کند و تاثیرات این تلاطم در افزایش اجاره بها و افزایش قیمت مسکن نمود پیدا می‌کند. از این‌رو برای مالکان مهم ترین شاخص برای تعیین نرخ اجاره بها میزان افزایش قیمت مسکن و ارزش روز واحد مسکونی است.

درشرایط حال حاضر اقتصادی ایران و تورم روز افزون، اقشار متوسط و متوسط رو به بالا را هر چه بیشتر به سمت فقیرتر شدن سوق می‌دهد و جمعیت اقشار متوسط فقیر رو به افزایش است.

«شیوع ویروس کرونا تأثیر مستقیمی بر «کاهش تقاضای مصرفی خانوارها ناشی از عدم تمایل خرید (عمدتاً برای بخشهای خدماتی) به دلیل ملاحظات بهداشتی»، «کاهش تقاضای مصرفی خانوارها ناشی از کاهش درآمد (برای خانوارهایی که شغل آنها در این شرایط آسیب دیده است)، «کاهش تقاضای مصرفی خانوارها به خصوص برای کالاهای بادوام و افزایش پس‌انداز احتیاطی به دلیل نااطمینانی از آینده» و «کاهش صادرات به دلیل ملاحظات بهداشتی کشورهای طرف تجاری» دارد.» – به نقل از : فرزاد صیفی‌کاران در اقتصاد، کسب وکار وبازار.

چنانچه توان مالی تأمین مسکن خانوارهای شهری در دهک های درآمدی، مورد بررسی قرار گیرد، (نمودار بالا) ملاحظه می شود که دهک میانی بدون کمک های جنبی، توان تأمین مسکن با زیربنای بالاتر از 50 متر مربع را نداشته و دهک های درآمدی پایین هم حتی با کمک های جنبی، قادربه تآمین درآمدی برای تآمین مسکن نیستند. قابل توجه است که عدم توانایی دهک های پایین درآمدی برای تأمین مسکن در طول سال های اخیر افزایش یافته است. در این مورد به مثال زیر توجه کنید:۱۹ درصد خانوارهای ایرانی ساکن در مناطق شهری، دو نفره هستند؛ دو نفره‌هایی که بیشترین سهم از دهک اول درآمدی را دارند و می‌توان گفت جزو کم درآمدترین‌ها هستند.هزینه‌های غیر خوراکی سهم بالایی در سبد هزینه زوج‌های ایرانی دارد، به طوری که حدود ۷۸ درصد هزینه سالانه این خانوارها یعنی بیش از ۲۸ میلیون تومان، در اقلام غیر خوراکی صرف شده است. بیشترین هزینه غیر خوراکی خانوارهای دو نفره، مربوط به گروه «مسکن»، «بهداشت و درمان» و «حمل و نقل و ارتباطات» است. بیش از نیمی از هزینه‌های غیر خوراکی یعنی حدود ۵۲ درصد، به گروه مسکن تخصیص پیدا می‌کند. بهداشت و درمان تقریباً ۱۵ درصد و حمل و نقل و ارتباطات، حدود ۱۳ درصد از هزینه‌های غیرخوراکی خانوار را تشکیل می‌دهد.



در سال ۱۳۹۷، زوج‌های ایرانی به طور متوسط بیش از ۱۴ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان بابت مسکن، هزینه کرده‌اند. به طور کلی، مسکن حدود ۴۵ درصد از هزینه‌های غیر خوراکی کل خانوارهای ایرانی را تشکیل می‌دهد، اما این عدد برای خانوارهای دو نفره به بیش از ۵۲ درصد می‌رسد. اگر قیمت مسکن و نرخ اجاره در شهر تهران را در نظر بگیریم، این نسبت چندان دور از ذهن نیست. متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در تهران در اولین ماه پاییز امسال،[1397] ۱۲ میلیون و ۷۲۰ هزار بوده و بیشترین تسهیلات بانکی قابل استفاده برای زوجین، یعنی وام ۱۶۰ میلیون تومانی نیز، سهم قابل توجهی در پوشش هزینه‌های مسکن زوج‌های تهرانی ندارد.این ارقام در حال حاضر با توجه به افت درآمدها و تورم افسار گسیخته و بالا رفتن قیمت خانه و اجار آن بسیار بالاتر است وبویژه به جرأت میتوان گفت که در میان درآمد های پائین جامع یعنی اکثریت آن، هزین مسکن بیش از 50 درصد هزینه های کل خانوارهای فقیر را تشکیل می دهد.

ب: افزایش قیمت خانه و اجاره بها:

«مقایسه میزان تولید مسکن در سال ۹۸ با سال ۹۲ نشان از افت۴۳۰ هزار واحدی تولیدات دارد. در حالی که در این مدت علاوه بر رشد جمعیت جوانان زیادی هم تشکیل خانواده داده‌اند و به جمعیت

متقاضیان واقعی مسکن اضافه شده‌اند.» روزنامۀ کیهان در ادامۀ مطلب بالا نوشت: «حالا ثمره رویکرد عباس آخوندی در بازار مسکن نمایان شده است، چنانچه مطابق آمار دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در مردادماه سال ۹۲ که عباس آخوندی از مجلس رأی اعتماد گرفت، متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران سه میلیون و ۸۳۴ هزار تومان بود که در اسفندماه سال ۹۷ (حدود پنج ماه پس از استعفای آخوندی) با رشد 187 درصدی به ۱۱ میلیون تومان افزایش یافته بود.

البته وضع مسکن همچنان در همان حالت باقی مانده (و هنوز برنامه‌های دوره جدید کاملاً عملی نشده) بر همین اساس در اسفند سال گذشته متوسط قیمت مسکن به ۱۵ میلیون و ۶۵۸ هزار تومان افزایش یافت، یعنی ۴۲/۲۳ درصد رشد نسبت به اسفندماه ۹۷. در واقع، افزایش ۴/۵ برابری قیمت مسکن در دوره روحانی، به دلیل بی توجهی به ساخت مسکن بوده است.» [این یکی از دلایل است. یک دلیل مهم دیگر افزایش قیمت زمین و بورس بازی روی زمین است که در جاهای دیگر مقاله ما توضیح داده شده. این بدان معنی است که بخش مهمی از درآمد مردم چه به شکل اجاره های بالا و چه به صورت افزایش قیمت زمین – که خود به لحاظ اقتصادی همان اجارۀ متراکم یا قابلیت اجاره دهی است – به جیب زمینداران سرازیر می شود. خود بورس بازی روی زمین، یعنی گرایش سرمایه یا اعتبارات بانکی به سمت زمین بازی، ناشی از بحران اقتصادی و کاهش اعتماد سرمایه گذاران به فعالیت در رشته های تولیدی است.]

«همان طور که اشاره شد، در دوره مدیریت جدید هم هرچند ۴۰۰ هزار واحد برای تولید تعبیه شده اما این تعداد هم اثر گذاری چندانی نداشته و جدا از آن، برخی گفته‌های وزیر راه حاشیه‌هایی ایجاد کرد، به عنوان نمونه چند روز پیش وی گفت «هموطنانی که نیازمند خانه هستند و استطاعت خرید خانه در تهران را ندارند، به هیچ عنوان نگران نباشند.» ضمن اینکه آخرین توصیه وزیر مبنی بر اینکه «فعلا مردم خانه نخرند تا ارزان شود» هم خبرساز شده است.»

هرچند محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی تیر ماه سال گذشته هم راهکار نخریدن را برای بازار مسکن ارائه کرد اما نرخ سالیانه قیمت مسکن حدود ۳۴ درصد بالا رفت. البته پس از راه حل سال قبل اسلامی مبنی بر خرید نکردن که با کاهش معاملات همراه بود قیمت‌ها تا پنج ماه بعد از آن حدود شش درصد کاهش پیدا کرد اما به یک باره در آذر ماه شاهد رشد ۶/۸ درصد قیمت مسکن در تهران بودیم و بازار

روند صعودی خود را آغاز کرد که تا اردیبهشت امسال ادامه یافت.

در واقع راهکار اصلی برای بازگشت آرامش به بازار مسکن افزایش عرضه است؛ در این باره، حاجی دلیگانی، نماینده مجلس اظهار داشت: «در حالی که در سال ۹۷ تولید مسکن ۵۵۰ هزار واحد مسکونی در کشور ساخته شده، این رقم در سال ۸۸ حدود ۸۹۰ هزار واحد مسکن بوده است. این در حالی است که سه میلیون ازدواج عقب افتاده و سالانه۶۰۰ هزار ازدواج جدید صورت می‌گیرد و باید برای تأمین مسکن آنها سالانه ۱/۲ میلیون واحد مسکونی ساخته شود تا کسری رفع شود.»

خانه از دسترس خارج شد اجاره را دریابید

وضعیت کنونی بازار مسکن به خوبی نشان می‌دهد که توانایی خرید خانه – با توجه به این قیمت‌ها- از بین رفته است، ضمن اینکه در طول چند سال گذشته رشد اقتصادی نیز منفی بوده و حتی اگر قیمت‌ها افزایش نمی‌یافت باز هم نمی‌توانستیم به قدرت خرید مردم اتکا کنیم. به همین دلیل فشارها در حال حاضر بیشتر به مستاجران آمده است.

همشهری گزارش داده بنا بر سرشماری‌های گذشته از سال۱۳۸۵تا ۹۵ ضریب اجاره نشینی در کل کشور ۳۴.۸درصد و در شهر تهران ۴۲درصد رشد کرده؛ درحالی‌که در همین دوره زمانی تعداد کل واحدهای مسکونی کشور ۴۳.۴درصد افزایش داشته؛ یعنی اگر خانوارها توانایی مالی داشتند، می‌شد اجاره نشینی را کاهش داد؛ اما با ضعیفشدن قدرت خرید طبقات ضعیف تا متوسط ایرانی، بجای افزایش خانوارهای مالک و کاهش اجاره نشین‌ها، خانه‌های خالی بیشتر شده‌اند و برخی خانوارها بیش از یک خانه دارند.

بنابراین گزارش: روند صاحب خانه شدن مردم ایران طی۱۰ سال گذشته کاهشی بوده است! آمارهای منتشر شده از سرشماری های عمومی در سال های۱۳۸۵، ۱۳۹۰و ۱۳۹۵ نشان می دهد از تعداد مالکین طی۱۰ سال حدود ۸ درصد کم شده و به همین میزان بر تعداد مستاجرین اضافه شده است.

بر اساس گزارش اخیر بانک مرکزی، مبلغ اجاره بها در شهر تهران طی اردیبهشت امسال نسبت به مدت مشابه سال قبل ۲۸/۵ درصد و برای کل مناطق شهری ۳۱/۳ درصد رشد داشته است. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران نزدیک به ۱۷ میلیون تومان بوده است که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۳/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

براین مبنا یکی از نخستین قربانیان افزایش قیمت مسکن، اجاره نشین‌ها هستند که آثار تورم در بازار مسکن را لمس می‌کنند. منبع: کیهان

مسکن: درد بی‌مسکنی خانه به دوشان!

«آرمان‌ملی» درباره گرانی اجاره خانه گزارش داده است: «وضعیت بازار مسکن مدت‌هاست که بهم ریخته و قیمت‌ها در این بازار به صورت ساعتی و بعضا لحظه‌ای در حال تغییر است، این اتفاق نه تنها کلانشهرها که حتی شهرهای کوچک و تازه تاسیس را هم تحت تاثیر قرار داده و در این میان بسیاری از مردم که مستاجرند یا قصد خرید خانه دارند را دچار مشکلات جدی تامین منابع مالی کرده است.

این اتفاق بر مشکل دیگری دامن می‌زند و آن این است که مالکانی که نتوانند ملکشان را به فروش برسانند تصمیم به اجاره دادن آن می‌گیرند و مبلغ اجاره را به صورت فزاینده افزایش می‌دهند. در این بین برخی هم هستند که اجاره بها را به عنوان منبع درآمد خود می‌دانند و این عامل، دلیلی می‌شود تا برخی از موجران به مستاجران فشار بیاورند. این وضعیت در شهرهای بزرگی نظیر تهران وخیم‌تر است به این دلیل که جمعیت بالایی از مستاجران را در خود جای داده و با شروع فصل جابه‌جایی که معمولا از اردیبهشت تا مرداد است، رقابت موجران در جذب مستاجر با توانایی پرداخت اجاره بهای بالاتر آغاز می‌شود.

در کل کشور وضعیت مسکن وخیم شده، ولی در شهری مانند تهران که بیش از ۱۰ میلیون نفر جمعیت ساکن دارد و نیمی از این جمعیت بنابر آمارهای رسمی و غیررسمی صاحبخانه نیستند و هر سال هم با وخیم‌شدن اوضاع اقتصادی قدرت کمتری برای صاحبخانه شدن پیدا می‌کنند؛ وضعیت بازار مسکن در واقع یک وضعیت بحرانی است و آنچه در این بازار آشفته دیده نمی‌شود، مدیریت بحران است. البته مسئولان مختلف در این باره نظریه‌هایی را مطرح کرده‌اند، اما با توجه به شرایط اقتصادی کشورمان همه این اقدامات قابل اجرا نیست. همین موضوع که به نوعی ناتوانی کنترل قیمت مسکن از آن تعبیر می‌شود باعث شده تا این بازار بیش از گذشته بدون نظارت بماند و دلالان مسکن این بازار را هم تصاحب کنند.» بیکاری و نداشتن درآمد از سویی و هزینه کمرشکن اجاره بهای مسکن، زندگی را برای اکثریت محروم و زحمتکش ایران نیز غیرقابل تحمل نموده است. شدت این فشارها به حدی رسیده است که بخشی در حال از دست دادن سرپناه و ناتوان از زندگی زیریک سقف شده

اند! عدم برخورداری از نهادها و تشکل های مردمی اقشار آسیب پذیر، مانع حمایت ها و طرح خواست ها و حرکت های اجتماعی در این رابطه می باشند.

پ : حاشیه نشینی، نتیجه ناگزیر بحران مسکن!

کوچ طبقاتی تهیدست شده گان از شهرها به حاشیه ها

هفت میلیون نفر در حاشیه گورستان‌ها زندگی می‌کنند.



«آلونکهای حاشیه شهرها بدون برق و آب و امکانات اولیه زیستی ، پدیده ای در حال رشد!»

«آلونکهای حاشیه شهرها بدون برق و آب و امکانات اولیه زیستی ، پدیده ای در حال رشد!»

تورم و رکود همزمان موجب افزایش جمعیت حاشیه نشین در ایران شده است. یک کارشناس مدیریت بحران شهری می‌گوید: بیش از هفت میلیون نفر در حاشیه گورستان‌ها زندگی می‌کنند.

محمدرضا محبوب فر، عضو انجمن آمایش سرزمین ایران، یکشنبه چهارم خرداد گفت: ۷ میلیون و ۶۰۰ هزار ایرانی اطراف «آرامستان‌ها» زندگی می‌کنند.

به گفته او جمعیت حاشیه‌نشین در مقایسه با سال ۱۳۹۶ پنج درصد افزایش یافته و به۴۵ درصد رسیده است. مقام‌های دولتی ایران پیش از

این جمعیت حاشیه نشین را ۱۹ میلیون نفر اعلام کرده بودند.

محبوب فر اما گفت که این آمار مربوط به سال ۱۳۹۷ است که ۱۹ میلیون نفر از ایرانیان در سه هزار منطقه حاشیه‌نشینی سکونت داشتند و امروز۴۵ درصد جمعیت ایران، معادل ۳۸ میلیون نفر حاشیه نشین و بد مسکن هستند.

این پژوهشگر اجتماعی سکونت و زندگی حاشیه نشیان در اطراف «آرامستان‌های شهری» را یک «پدیده جدی» عنوان کرد و گفت: «۲۰ درصد حاشیه نشینان در اطراف و حاشیه آرامستان‌ها زندگی می‌کنند و سکونت غیررسمی دارند.».

محمدرضا محبوب فر تورم و گرانی در بخش مسکن و افزایش اجاره بها را عامل اصلی افزایش میزان حاشیه‌نشینی در یک دوره سه ساله دانست و اضافه کرد: میزان حاشیه نشینی در کشور به دلیل سیاست‌های غلط و مشکلات اقتصادی افزایش معناداری داشته است.

بر اساس اعلام مرکز آمار نرخ اجاره بها ۳۱,۶ درصد افزایش یافته است. همزمان با رشد نرخ اجاره، قیمت مسکن نیز در سال‌های اخیر بیشتر شده. میانگین قیمت مسکن در تهران در اردیبهشت ماه به ۱۷ میلیون تومان برای هر مترمربع رسید که تنها در مقایسه با یک ماه قبل ۲ میلیون تومان افزایش نشان می‌دهد.

افزایش قیمت مسکن و اجاره بها که با رکود و سرکوب دستمزدها توامان شده، موجب کوچ اجباری مزدبگیران و کم‌درآمدها به مناطق کم برخوردارتر و ارزان‌تر و کوچ ساکنان پیشین این مناطق به حاشیه شهرها شده است.

به گفته محبوب فر، این وضعیت «الگوی استقرار حاشیه‌نشینی در کشور» را تغییر داده به صورتی که «بخشی از حاشیه‌نشین‌ها که قبلا در مراکز شهرها دیده می‌شدند و در بافت‌های فرسوده و مستهلک شهری بودند با تکمیل ظرفیت بافت‌های فرسوده شهری به خط و خطوط مرزی کشیده شده‌اند»

او در ادامه گفت: «حاشیه‌نشینی در داخل شهرهای تهران، مشهد و قم افزایش پیدا کرده، کار به جایی رسیده که بسیاری از مناطق گردشگری، مکان‌های تاریخی، مذهبی مثل امامزاده‌ها، مقبره‌ها، تکایا و… جمعیت حاشیه‌نشین را در خود جای داده‌اند.». (به دو گزارش پیوست در این مورد توجه کنید.)

عضو انجمن آمایش سرزمین ایران «عدم توجه مسئولان دولتی» را موجب افزایش جمعیت حاشیه‌نشین دانست و گفت: شهرداری‌ها متولی اصلی حاشیه‌نشین‌ها هستند اما به دلیل بودجه‌های محدود، بحران‌های مالی و پولی نتوانستند در زمینه ساماندهی این جمعیت حاشینه‌نشین موفق عمل کنند.

او از دولت خواست با «یک اراده سیاسی و عزم ملی» به کمک شهرداری‌ها برود تا «مشکل حاشیه‌نشینی حل شود.»

آیا واقعا دولت و شهرداری ها خواهان رفع این مشکل هستند؟!وقتی خودشان عامل ایجاد این معضل غم انگیز هستند ؟! – «اقتصاد، کسب وکار و بازار»

یکی از زمینه های بروز اختلاف طبقاتی، مسأل مسکن است. بالا رفتن قیمت ها و اجاره های خانه میلیونها خانوار کارگری و زحمتکش را از دسترسی به مسکنی درخور محروم کرده است. در کنار پدیده هائی چون مهاجرت هرچه بیشتر خانواده های کم درآمد از مراکز شهرها به حواشی و شهرکهای پیرامونی که با شکل گیری آلونک نشینی و حلبی آبادها همراه است، ما با پیدایش و رشد پدیده های دیگری چون، کارتن خوابی، گور خوابی، پشت بام خوابی و مبل خوابی و …روبرو هستیم که عمق فاجع مسکن را در ایران به نمایش می گذارند. بورژواری نوکیسه ای که از "برکت" رابطه اش با مراکز قدرت، به چپاول ثروت عمومی و تخریت محیط زیست پرداخته، به ساختن ویلاهائی آنچنان مساحت ها و قیمتهای نجومی دست یازیده است.



ویلا واقع در تهران، اقدسیه، گلستان شمالی

۱۵۰۰ متر زمین
۵۵۰ متر بنا

قیمت رهن:
1,000,000,000 تومان

اجاره ماهانه:
150,000,000 تومان

ت: مشکل خانه های خالی و رویکرد دولت!

<u>وجود بیش از ۲ میلیون خانه خالی در کشور</u>

دولت روحانی با علم به این بحران، انگشت خود را بر روی مسأله خانه های خالی گذاشته و به خیال خود با طرح اخذ مالیات بر آنها می خواهد مشکل را حل کند. اما مسأله اصلی، کمبود مسکن خالی نیست، بلکه مشکل اصلی گرانی بهای مسکن و اجاره آن است که با توجه به مشکل مهمتری یعنی بیکاری و یا درآمدهای پائین، افراد و خانواده ها را از دسترسی به یک سرپناه مناسب محروم می کند.

به گزارش مشرق: « تعداد واحدهای مسکونی خالی از سکنه در یک دهه گذشته از ۴۵۷ هزار به بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی رسیده است و مساحت زیربنای واحدهای مسکونی خالی از سکنه نیز از ۵۷ میلیون مترمربع به ۲۶۳ میلیون مترمربع افزایش یافته است. برآورد می‌شود ارزش خانه‌های خالی نیز از ۲۰ هزار میلیارد تومان به ۷۴۷ هزار میلیارد تومان افزایش یافته باشد.»

به گزارش ایسنا، براساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ در استان تهران ۳ میلیون و ۸۹۰ هزار واحد مسکونی وجود دارد که ۴۹۰ هزار واحد معادل ۱۳ درصد از این تعداد خالی است و با توجه به رکود

ساخت و ساز احتمالا تعدادی از واحدهای خالی دارای سکنه شده است. با این حال آمار خانه های خالی تهران بیش از دو برابر استاندارد جهانی است.

موجودی مسکن کل ایران نیز در سال ۱۳۹۰ حدود ۲۱ میلیون و ۶۶۳ هزار واحد بوده که با ۱۷ درصد رشد به ۲۵ میلیون و ۴۱۲ هزار واحد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. در مقابل، آمار خانه‌های خالی از یک میلیون و ۶۶۳ هزار واحد در سال ۱۳۹۰ به ۲ میلیون و ۵۸۷ هزار واحد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته و حدود ۵۵ درصد رشد کرده است. مقایسه این دو آمار به خوبی اتلاف سرمایه ساختمانی عمدتا در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ را آشکار می‌کند و نشان می‌دهد بخش زیادی از ساخت وسازها در این فاصله غیرمصرفی، لوکس و متراژ بزرگ بوده که با جنس خانوارها (با ابعاد کوچک‌تر از یک دهه قبل) سازگار نبوده است. علت اصلی خالی ماندن این واحدها قیمت بالای آن به نسبت توان مالی متقاضیان است، یعنی به نوعی واحدهای خالی مانده را می توان در شمار واحدهای لوکس به حساب آورد.

با این حساب نسبت خانه‌های خالی به کل موجودی واحدهای مسکونی کشور ۱۱ درصد است که نشان می‌دهد از هر ۱۰ خانه در کشور، حداقل یکی خالی است. این وضعیت البته در تهران بحرانی‌تر است. این در حالی است که مطابق استاندارد جهانی، نسبت خانه‌های خالی بین ۴ تا ۶ درصد کل واحدهای یک شهر یا کشور است. به عبارت دیگر حداکثر ۴ تا ۶ درصد از خانه‌های هر شهر باید برای مواقع نقل و انتقال مسکن یا مهاجرت و تقاضای جدید خالی باقی بماند. با این حال در کشور دو برابر و در تهران بیش از دو برابر این استاندارد خانه خالی وجود دارد.

به گزارش پایگاه خبری اقتصاد، محمود محمودزاده در برنامه تیتر امشب شبکه خبر با اشاره به برنامه‌های کوتاه مدت و میان مدت وزارت راه و شهرسازی افزود: «براساس آمار حدود 2 میلیون و 500 هزار واحد مسکونی خالی داریم که هدف گذاری ما اینست که با وضع مالیات و موارد تشویقی بتوانیم حداقل 40 درصد این واحدها را وارد بازار کنیم.»

گرایش پس اندازها و سرمایه ها به خرید و ساختن و تبدیل به احسن کردن منازل موجود در بین لایه های بالایی متوسط جامعه وصاحبان ثروت و سرمایه به امید ارزش افزائی سرمایه هایشان در اثر سیر بالاروند قیمتهای مسکن با توجه به رکود اقتصادی سایر حوزه های بارآوری،

یکی از دلایل این امر است که به باز شدن هرچه بیشتر شکاف طبقاتی کمک می نماید.



البته از سوی دیگر، برخی کارشناسان بازار مسکن با اشاره به رکود این بازار و قیمت های بالاتر از توان متقاضیان، می گویند اخذ مالیات از خانه های خالی و بطور کلی مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن نباید موجب فرار سرمایه از این حوزه شود.

ابهام در اجرا

بنا بگفته مقامات رژیم، مهمترین ابزار فنی برای اجرای قانون مالیات بر خانه های خالی، قرار گرفتن اطلاعات این خانه ها در اختیار نهادهای اجرایی است. راه اندازی سامانه املاک و مستغلات به همین منظور بود. اما یکی از کارشناسان دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی اظهار داشت هنوز اطلاعاتی در این سامانه ثبت نشده که در اختیار سازمان امور مالیاتی یا شهرداری ها قرار بگیرد. این کارشناس از اجرایی شدن طرح در سال جاری ابراز تردید کرد.

مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک نیز اجرایی شدن قانون اخذ مالیات از خانه های خالی با توجه به شرایطی که در خصوص شناسایی این خانه ها وجود دارد، را ممکن ندانست. خسروی گفت: چند سال است که متولیان بخش مسکن از اجرای این قانون سخن می گویند اما می توان گفت تا کنون هیچ اقدامی عملیاتی برای آن شروع نشده است.

خسروی با اشاره به اینکه دولت های مختلف هر کدام به نوعی به دنبال اخذ مالیات از خانه های خالی بوده اند گفت: در حال حاضر شرایط از نظر فنی برای شناسایی این واحدها هموار است و می توان گفت شناسایی خانه های خالی با توجه به ابزارهای نوین و جدید به راحتی امکان پذیر است اما ما شاهد اجرای قانون نیستیم.

او اخذ مالیات از خانه های خالی را در جهت افزایش رفاه مردم برای دسترسی سریعتر به مسکن عنوان کرد و گفت: در بیشتر کشورها مالیات خانه های خالی سنگین تر از مالیات های دیگر است و همین باعث می شود صاحبخانه ها به دنبال جواب کردن مستأجران نباشند. آنها می دانند اگر خانه برای مدتی خالی بماند مجبورند مالیات زیادی بابت آن بپردازند اما در ایران مالکان این اجبار مالیاتی را ندارند بنابراین ممکن است برای دریافت سود بیشتر از عرضه مسکن به بازار اجاره یا فروش خودداری کنند. در حالی که عرضه خانه های خالی یک امر ملی است و همه از عرضه این واحدها به بازار استقبال می کنند.

خسروی به موضوع دیگری هم اشاره کرد و آن خانه هایی با متراژهای بالا است که عموماً به عنوان انبار از آن استفاده می شود و مشخص نیست مالکان واقعی این خانه های بزرگ چه کسانی هستند. رئیس اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به قوانین کشورهای دیگر در مواجه با چنین خانه هایی گفت: برای مثال در کشور ترکیه دولت 5 سال به مالکان مهلت می دهد برای مشخص شدن مالکیت و پرداخت مالیات اقدام کنند اگر بعد از 5 سال مالک اقدامی نکرد دولت با مصادره آن به ساخت و ساز در آن زمین و واگذاری خانه ها به متقاضیان اقدام می کند.

آیا توصیه به نخریدن خانه درست است؟

در کنار هشدارهای کارشناسان درباره رکود تورمی بازار مسکن و افزایش اجاره بها در کشور و توصیه به خرید مسکن با هر میزان سرمایه، برخی مانند وزیر راه و شهرسازی معتقد است که مردم نباید خانه بخرند تا قیمت مسکن کاهش یابد، اما برخی دیگر نظیر اقبال شاکری، نماینده مردم تهران در مجلس، توصیه به نخریدن مسکن را موضوعی غلط می‌داند و خواستار رسیدگی ویژه مجلس به مدیریت، کنترل و نظارت بخش مسکن می‌شود. او گفته است که متغیرهای بازار مسکن به شدت مردم را رنج می‌دهد، در این وضعیت مسئولی می‌گوید «مسکن نخرید تا ارزان شود.» اگر با نخریدن مسائل حل می‌شد که دیگر نیازی به مسئول، وزارتخانه و دوائر متعدد نبود. بازار مسکن در حالی در شرایط نابسامان و التهابی به سر می‌برد که صنعت ساختمان‌سازی در طول سال‌های متمادی همواره به عنوان یکی از اصلی‌ترین بخش‌های مولد اقتصادی ایران شناخته می‌شود. برآوردها نشان می‌دهد سهم این بخش در تولید ناخالص داخلی کشور بیش از ۱۰درصد است و همزمان تعداد زیادی از اصناف و حوزه‌های وابسته به ساختمان در مجاورت بازار مسکن

فعالیت می‌کنند و این بدین معناست که رکود در این بازار نه تنها به نفع خود این بازار نیست بلکه می‌تواند با تحت‌تاثیر قراردادن سایر حوزه‌ها، آنها را هم دچار مشکل کند. قدرمسلم دستگاه‌های نظارتی و سیاست‌گذاری باید این بازار لجام گسیخته را کنترل کنند.

در قانون بودجه امسال بخش مالیات سهم تعیین کننده ای در تأمین درآمدهای دولت دارد چون پایه‌های مالیاتی تازه‌ای اجرایی می‌شود که تاکنون هیچ مؤدی مالیاتی آن را پرداخت نکرده است. یکی از بخشهایی که پایه‌های مالیاتی جدیدی برای آن تدوین شده؛ مسکن است که در قالب «مالیات برعایدی سرمایه» و «مالیات بر خانه‌های لوکس و خالی» عملیاتی خواهد شد.

با توجه به اینکه در قانون بودجه امسال، اعضای کمیسیون تلفیق بودجه مجلس با افزودن موادی به لایحه بودجه، طرح دریافت مالیات از خانه‌های لوکس را دراین لایحه گنجانده‌اند، می توان گفت اخذ مالیات از خانه های خالی با توجه به لوکس بودن این واحدها، امسال عملیاتی می شود. هم‌اکنون طبق قانون نقل و انتقال واحدهای مسکونی مشمول مالیات است، ولی با اجرایی شدن پایه‌های مالیاتی جدید دراین بخش علاوه بر نقل و انتقال، صاحبان واحدهای مسکونی باید مالیات تازه‌ای که در قالب «مالیات بر ثروت» تعریف می‌شود پرداخت کنند که صاحبان خانه های خالی لوکس نیز از این قانون مستثنی نیستند.

پر واضح است که منظور دولت از وضع مالیات بر واحدهای مسکونی خالی، بیشتر کسب درآمد برای دولت است که با کسری بودج مهمی روبرو است تا حل مشکل مسکن. تا زمانی که قیمتهای خانه به این اندازه بالاست و اجاره ها هم سیر صعودی دارند، تورم و دستمزدهای پائین اجازه نمی دهند که کارگران و زحمتکشان و اقشار متوسط و پائین خرده بورژوازی یعنی اکثریت مردم، خانه بخرند یا اجاره های بالا بپردازند. بنابراین در بهترین حالت عرض خانه های لوکس و یا خالی در مراکز شهرها بین همان دهک های بالای درآمد، باز توزیع می شود و مشکل به جای خود باقی می ماند.



ث- رابطۀ قیمت زمین و بهای مسکن!

رابطۀ مالکیت و اجارۀ مسکن

یکی از محورهای اصلی تولید مسکن این است که ۶۰ درصد هزینه مسکن را زمین تشکیل می‌دهد و این نسبت در تهران به ۷۰ درصد هم می‌رسد، این رقم در 1386- 54 درصد بوده است. بنابراین اگر بتوان با راهکاری قیمت زمین را از مسکن جدا کرد، قیمت مسکن کاهش می‌یابد. نماینده شاهین‌شهر، برخوار و میمه در مجلس گفت:« کشور ما از ۱۶۵ میلیون هکتار وسعتی که دارد، تنها در ۴۲ درصد آن سکونتگاه ساخته شده و ساخت مسکن در کمتر از ۵ درصد مساحت کشور باعث شده تراکم جمعیت صورت گیرد و قیمت‌ها بالا رود، به خاطر اینکه طرح آمایش سرزمینی اجرا نشده است و نمی‌دانیم جواب خدا را چه بدهیم که زمینی به این وسعت برای کشور قرار داده اما در شهرهای ما تراکم جمعیت وجود دارد و قیمت بشدت افزایش یافته است و ما دنبال حل این مسائل هستیم.»

مدیریت زمین، نقطه شروع ساماندهی

اتحادیه مشاوران املاک کشور یکی از مراجعی است که درباره وضعیت بازار مسکن از ماه‌های گذشته هشدارهایی مطرح کرد بود. حسام عقبایی، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور، معتقد است:«عدم مدیریت زمین یکی از مهمترین مولفه‌های اثرگذار در نرخ مسکن است، زیرا زمین در نرخ مسکن سهمی در حدود ۷۰ الی۹۰ درصدی دارد و برای ساماندهی وضعیت بازار مسکن باید از یکجایی شروع کنیم که به طور حتم مدیریت زمین نقطه آغاز مناسبی در این حوزه است. او میانگین قیمت مسکن در تهران را متری۱۷و نیم میلیون تومان عنوان کرد که تنها دو الی سه میلیون آن مربوط به ساخت بنا و مابقی قیمت زمین است، البته برای کاهش یا کنترل نرخ مسکن کنترل تورم هم عملیاتی ضروری به نظر می‌رسد.»

«باید موانع رونق مسکن را برداریم تا بخش خصوصی رغبت پیدا کند و نقدینگی و سرمایه خود را برای ساخت مسکن بیاورد، البته دولت هم باید موانع را برطرف کند؛ از جمله آزادسازی زمین، گرفتاری‌های شورای عالی شهرسازی و معماری برای توسعه شهرها وجود دارد که باید این موانع برطرف شود.»

متوسط سطح زیربنای واحد مسکونی از 149متر مربع در سال 1365به 125متر مربع در سال 1388رسید. طی این سال ها 2تا4درصد واحدهای مسکونی تازه ساز کمتر از50مترمربع، بین 12تا 16درصد آن کمتراز 75متر مربع، و بین 43تا 59درصد آن کمتر از 120متر مربع بوده است. یکی از علل اساسی کاهش سطح زیربنا افزایش قیمت زمین است. افزایش بی سابقۀ قیمت زمین و مسکن در شهرهای بزرگ کشور، بار دیگر مسألۀ قیمت مسکن و زمین را، به عمده ترین مشکل اقتصادی کشور از دیدگاهٍ خانوارها در سال 1386تبدیل کرده است.«آن بخش از سرمایه که صرفاً برای خرید و فروش مسکن وارد این بازار شده است در سال 1386قیمت مسکن را بیش از 86 درصد افزایش داده است. اجارۀ خانه نسبت به درآمد خانوارها، به ویژه در دهک های پایین درآمدی، گران است و نرخ رشد آن در شهرهای بزرگ و کوچک، همواره رو به بالاست». به گزارش «روزنامۀ دنیای اقتصاد»، بانك مرکزی پیشتر اعلام کرده بود: در نیمه اول سال 90 انبوه سازانی که اقدام به تامین زمین برای ساخت و ساز کرده بودند، 60 درصد بیشتر از سال 89 برای خرید زمین هزینه کردند. نرخ بانك مرکزی با نرخ مرکز آمار همخوانی ندارد.

روشن است که یکی از عوامل این نرخ رشد یابنده، افزایش قیمت تولید مسکن است، اما این همۀ مسأله نیست، یکی از عواملی که در این مورد عمل می کند احتکار انبوه سازان در عرضه خانه های تازه ساز است تا مانع افت قیمت خانه و بنابراین مانع کاهش نرخ سود در رشتۀ خانه سازی شود و یکی از عواملی که دامنۀ این احتکار انبوه سازان را محدود می کند دیون آنان به بانک هاست

این مقدار واحد مسکونی خالی در ایران عمدتاً نوسازند و توسط انبوه سازان به امید فروش آنها به قیمتی با سود مناسب تولید شده اند. این انبوه سازان نه تنها به سود حاصل از فروش این واحدهای مسکونی، بلکه به نرخ سودی مناسب آن نیز می اندیشند. حال با توجه به افزایش قیمت تولید واحدهای مسکونی که خود محصول افزایش شدید قیمت زمین، مصالح ساختمانی، هزینه های اداری، نرخ بهرۀ بانکی و سقوط ارزش پول کشور است – و این حتی بر روی قیمت واحدهای مسکونی از پیش ساخته

شده منظور می شود – تقاضای موثر یا قوۀ خرید مردم به ویژه با افزایش نرخ بیکاری به شدت کاهش یافته است. این انبوه سازان خانه های خود را به قصد فروش ساخته اند و نه اجاره دادن هرچند که همین وضع به خاطر افزایش شدید اجاره بها در مورد توان اجاره کردن نیز صادق است.

دولت در حوزه مسکن فقط حرف می‌زند

مسعود نجفی، کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه راهکارهای ارائه‌شده در دولت آقای روحانی تاکنون منجر به صاحب‌خانه شدن یک نفر هم نشده است، خاطرنشان کرد: متاسفانه مسئولان کشور به جای ارائه راهکار و توجه به راهکارهای کارشناسان اقتصادی و مسکن بیشتر حرف می‌زنند تا عمل به راهکارهایی که حلال مشکل بخش مسکن است. شاید تنها راهکار ارائه شده از سوی مسئولان بویژه در زمان آقای روحانی راهکارهای تاثیرگذار بر روان مردم است یعنی به جای ارائه راهکار عملیاتی با بیان مطالبی به دنبال کاهش نرخ مسکن از طریق بار روانی موضوعات مطرح شده هستند که قطعا هیچ کمکی به بخش مسکن و رفع چالشهای این حوزه نمی‌کند.

وی با بیان این نکته که باید در بخش مسکن واقع‌نگر بود تا بر چالشهای آن غلبه کرد، گفت: راهکار حل مشکل مسکن دیدن واقعیت‌های این بخش است بدون هرگونه شعاردهی. تدوین قوانین و تصویب دریافت مالیات از خانه‌های خالی راهکار مهمی است اما مهم‌ترین راهکار حل چالش مسکن در کشور تولید مسکن و ارائه زمین رایگان یا ارزان به متقاضیان واقعی است، هر چند کوتاه کردن دست دلالان با دریافت مالیات‌های سنگین از آنها در بخش مسکن نیز راهکار بسیار خوب و کمک‌کننده‌ای برای رفع نیازهای سرکوب‌شده واقعی در بخش مسکن برای خانه‌دار شدن است. اگر انبوه سازی و ساخت مسکن در دستور کار دولت قرار نگیرد دلالان همچنان در بازار جولان می‌دهند، لذا تغییر سیاست‌گذاری‌ها به سمت تولید بیشتر و کوتاه کردن دست دلالان از بازار بهترین و موثرترین راهکار خانه‌دار کردن مردمی است که از گرانی مسکن بشدت رنج می‌برند.

این کارشناس حوزه مسکن افزایش هزینه‌های اجاره بها را ناشی از تبدیل شدن مسکن به کالای سرمایه‌ای و افزایش قیمت آن در سال‌های اخیر دانست و اظهار داشت: تمام سیاست‌هایی که هیچگاه منجر به عمل نشد امروز باعث نجومی‌شدن هزینه‌های اجاره بها شده به طوری که مردم ترجیح می‌دهند به سمت حاشیه شهرها حرکت کنند.

نمایی از انبوه سازی در ایران

نمایی از انبوه سازی در ایران



«دنیای اقتصاد در 1391 از قول یک کارشناس امور مسکن پیش بینی ای کرد که ما امروز در سال 1399 شاهد آن هستیم .«نگرانی بزرگی که بازار مسکن را تهدید میکند احتمال افزایش نسبت اجاره نشینی در آیندۀ نزدیک نسبت به حجم مسکن های ملکی است.» تغییرات نرخ مالکیت در کل کشور از کاهش نسبت جمعیت مالک به جمعیت مستاجر حکایت داشت. سهم خانوارهای مالک در کل کشور از ۷/ ۶۲ درصد در سال ۹۰ به ۶/ ۶۰درصد در سال ۹۵ کاهش پیدا کرده و در مقابل، سهم خانوارهای مستاجر در همین فاصله ۵ساله، از ۶/ ۲۶ درصد به ۸/ ۳۰ درصد افزایش یافته است. کمتر از ۱۰ درصد خانوارها به دلیل سکونت در خانه‌های سازمانی یا فامیلی، نه مالک و نه مستاجر محسوب می‌شوند. در کل کشو، هنوز صاحب‌خانه‌ها بیش از دو سوم جمعیت را تشکیل می‌دهند اما در کلان شهر تهران –پایتخت- اگر چه بزرگی جامعه مالکان نسبت به جامعه اجاره نشین‌ها فعلا برقرار مانده اما این نسبت، شکننده شده است به طوری که صاحب‌خانه‌ها در پایتخت، جمعیت بیش از نصف را از دست داده‌اند. آمار مستاجران پایتخت نشان می‌دهد، سهم مالکان از کل خانوارهای ساکن در کلان‌شهر تهران از ۵۲ درصد در سال ۹۰ به ۵/ ۴۹ درصد کاهش یافته و در مقابل، سهم مستاجرها با بیش از ۴ واحد درصد افزایش، از ۹/ ۳۷ درصد به ۴۲ درصد رسیده است. «افزایش اجاره نشینی و کاهش مسکن ملکی، و بویژه کاهش مالکیت زمین مسکن، روندی است محتوم، که با رشد نظام سرمایه داری و تبدیل هرچه بیشتر زمین به چیزی دارای قیمت انحصاری همراه است. انحصار زمین در دستان خانوارهای هرچه کمتری در کل کشور و سلب هرچه بیشتر مالکیت توده های مردم بر زمین، آن عاملی است که خواست اجتماعی شدن مالکیت زمین را انجام پذیر و برحق می گرداند. معنی عملی لغو مالکیت خصوصی زمین و تبدیل آن به ملک همۀ شهروندان جامعه این است

که دیگر هیچ زمینی سند مالکیت شخصی نخواهد داشت و خرید و فروش نمی شود و به کس دیگر به ارث نمی رسد، بلکه حق بهره وری از زمین با برنامه ریزی اجتماعی برای مصارف گوناگون در اختیار نهادها و سازمان های اجتماعی و تعاونی ها قرار خواهد گرفت. مالکیت اجتماعی بر زمین یک عامل اساسی ریشه ای حل مسأل مسکن است، زیرا با این عمل اجتماعی که موجب می شود زمین فاقد قیمت شود نقش آن به عنوان یکی از عواملی که بخش بسیار بزرگی از قیمت مسکن را تشکیل می دهد به طور کامل حذف میشود. از این هنگام است که با برنامه ریزی اجتماعی در تولید مسکن می توان مشکل توده های مردم را در تهی مسکن به گونه ای واقعی حل نمود.» (مسأل مسکن در ایران بهروز فرهیخته آبان 1391- آذرخش)

ج- حق مسکن حق بهره مندی از یک کیلو گوشت است

چند متر خانه با حق مسکن ۳۰۰ هزار تومانی می‌توان خرید؟

«ایمان واقفی» پژوهشگر حوزه شهری: در این روزها که هزینه‌ی۱ کیلو گوشت به بالای۱۰۰ هزار تومان رسیده، پرداخت ۱۰۰هزار تومانی حق مسکن در سال 1398 بیشتر به شوخی می‌ماند و باید در واقع آن را نه حق مسکن که "حق بهره‌مندی از یک کیلو گوشت" نامید.

میانگین قیمت مسکن در تهران به چیزی حدود متری۱۰ میلیون تومان رسیده است. این یعنی اگر شما خانه نداشته باشید برای یک خانه‌ی۱۰۰ متری باید ماهی۵/۵ میلیون تومان اجاره پرداخت کنید. به عبارت دیگر با حق مسکنِ ۱۰۰هزار تومانی تنها می‌شود اجاره ۲ متر جا را در تهران پرداخت کَرد.



حق مسکن کارگران برای امسال اگرچه در صورت تصویب دولت، با افزایش ۲۰۰ درصدی به ۳۰۰ هزار تومان خواهد رسید اما با توجه به نرخ خرید و اجاره مسکن، این ردیف در فیش حقوقی بیشتر جنبه تزئینی دارد.

به گزارش مشرق، از اواخر دهه هفتاد ردیفی با عنوان «حق مسکن» برای کمک به هزینه‌های مربوط به خرید یا اجاره خانه به فیش حقوقی مشمولان قانون کار اضافه شد. طی سال‌های گذشته اعمال تغییر در میزان حق مسکن همواره با حواشی همراه بود، به عنوان نمونه حق مسکن در سال ۹۳ از ۲۰ هزار به ۴۰ هزار تومان افزایش یافت اما پس از دو سال در هیأت دولت تصویب شد و از مهر ماه سال ۹۵ مبلغ ۴۰ هزار تومان برای این مؤلفه در نظر گرفته شد.

امسال نیز فرایند تعیین حق مسکن با برخی حواشی همراه بود به گونه‌ای که پس از گذشت سه ماه از سال، شورای عالی کار دو روز قبل برای تعیین حق مسکن تشکیل جلسه داد و اعضای شورا بر روی افزایش ۲۰۰ هزارتومانی حق مسکن و افزایش از ۱۰۰ به ۳۰۰ هزارتومان به اجماع رسیدند. در صورت تصویب نهایی در دولت، اگر چه این ردیف نسبت به سال‌های قبل از رشد بهتری برخوردار خواهد شد اما با توجه به وضعیت بازار مسکن و روند تصاعدی قیمت خرید و اجاره، قطعاً ارقامی در حد ۳۰۰ هزار تومان هیچ نقشی در جبران هزینه‌های مربوط به مسکن کارگران ندارد.

در جدول زیر جزئیات مربوط به مقایسه حق مسکن با دو مؤلفه متوسط اجاره بها (برای هر متر مربع واحد مسکونی) و متوسط خرید هر متر مربع واحد مسکونی در دهه ۹۰ آمده است. (ارقام به تومان است)

سال	حق مسکن	متوسط اجاره بها (هر متر)	متوسط خرید (هر متر)
۹۰	۱۰ هزار	۱۲/۹۴۷	۲/۰۴۱/۲۰۰
۹۱	۱۰ هزار	۱۵/۴۶۹	۲/۹۶۴/۹۰۰
۹۲	۱۰ هزار	۱۸/۵۹۲	۳/۹۵۴/۶۰۰
۹۳	۲۰ هزار	۱۸/۵۹۲	۴/۱۷۶/۰۰۰
۹۴	۲۰ هزار	۲۲/۹۹۱	۴/۱۴۱/۷۰۰
۹۵	۴۰ هزار	۲۳/۵۴۴	۴/۳۷۲/۳۰۰
۹۶	۴۰ هزار	۲۸/۲۱۰	۴/۸۲۲/۳۰۰
۹۷	۴۰ هزار	۳۶/۴۴۵	۸/۲۴۱/۹۰۰
۹۸	۱۰۰ هزار	۵۰/۷۴۶	۱۳/۳۳۰/۲۰۰
۹۹	۳۰۰ هزار (نیاز به مصوبه دولت)	-	اردیبهشت: ۱۷ میلیون

البته آن طور که اظهارات مسئولان حوزه کار و البته ارقام ناچیز مربوط به این بخش نشان می‌دهد، به نظر می‌رسد حق مسکن بیشتر مؤلفه ای برای افزایش میزان دستمزد است و ذکر عنوان «حق مسکن» تنها یک اسم بوده و ربطی به جبران هزینه‌های مسکن ندارد.

به عنوان مثال بر اساس اعلام دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در منطقه ۹ تهران [سال 1397] به عنوان یکی از مناطق متوسط نشین، به طور میانگین ۱۱ میلیون و ۴۸۰ هزار تومان بوده است که با پس انداز یک سال حقوق ۳ میلیون تومانی یک کارگر و بدون اینکه از این حقوق برای سایر هزینه‌ها همچون خورد و خوراک، قبوض، حمل و نقل، هزینه‌های جاری و … استفاده شود، تقریباً می‌توان ۳ متر از یک واحد ۶۰ متری را خریداری کرد و برای خرید کل خانه در صورت ثابت ماندن تمامی قیمت‌ها، ۲۰ سال زمان نیاز است.

در مورد ارزان‌ترین منطقه تهران نیز باید گفت در منطقه ۱۸ با میانگین قیمت هر متر ۷ میلیون و ۷۴۰ هزار تومان نیز با حق مسکن ۳۰۰ هزار تومانی، با احتساب حقوق ماهانه ۳ میلیون تومان، یک کارگر پس از یک سال پس انداز حقوق خود، تنها می‌تواند تقریباً ۸ متر از یک واحد ۶۰ متری را خریداری کند. منبع: مهر

چ- مسکن، بازاری برای چپاول و سود اندوزی!

زمین و ساختن خانه به صورت ملکی یا اجاره ای، همیشه زمینه ای مناسب برای فرار سرمایه ها و دلالی در جهت سود اندوزی و در کشوری مثل ایران چپاول بوده است. بحران کنونی نیز با گسترش احتکار و رشد اجاره نشینی، این زمینه را افزایش داده است. نگاهی به اظهار نظرهای دست اندرکاران بازار مسکن می توان به دو گرایش مهم در میان آنها پی برد. سلطان محمدی در گزارشی در تابناک- به تاریخ ۸ اردیبهشت ۱۳۹۸یکی از این گرایش ها را این چنین خلاصه می کند: در ساختار بازار اجاره‌ای ایران به مانند سایر نقاط دنیا شرکت‌های بزرگ اجاره بگیر ساختمانی نداریم. یعنی مثلاً در ایران شرکت‌هایی نداریم که چند هزار واحد مسکونی برای اجاره دادن ساخته باشند. اکثر کسانی که موجر هستند کسانی هستند که معمولا یک یا دو واحد اضافی خریداری کرده اند که مثلاً منبع درآمدی برای کمک هزینه زندگیشان باشد؛ بنابراین به خاطر همین موضوع، وقتی که نرخ تورم و در نتیجه هزینه‌های زندگی این مالکان افزایش می‌یابد، آن‌ها تمایل دارند که برای تأمین هزینه‌های زندگی خود اجاره بها را نیز افزایش دهند. پس راهکار اساسی برای کنترل اجاره بها این است که جلوی افزایش نرخ تورم گرفته شود. وی افزود: پس اگر بخواهیم اجاره بها را پایین نگه داریم و یا کاهش دهیم باید این افزایش قیمت مسکن و افزایش نرخ تورم را کنترل کنیم. از قضا افزایش قیمت مسکن هم تابع افزایش نرخ تورم است. پس در نهایت اگر نرخ تورم را کنترل کنیم

طبیعتاً موفق به کنترل نرخ اجاره بها خواهیم شد. برای کنترل نرخ تورم هم باید نقدینگی کنترل شود. پس ریشه حل همه مسائل به سیاستگذاری‌های دولت بازمی‌گردد. اگر دولت نتواند انضباط مالی داشته باشد و نقدینگی و به موجب آن نرخ تورم افزایش یابد، در نتیجه هم قیمت کالاها افزایش می‌یابد و هم قیمت مسکن افزایش خواهد یافت و افزایش قیمت مسکن هم با خود افزایش قیمت اجاره بها را به همراه خواهد داشت. سلطان محمدی گفت: بنابراین نمی‌شود با افزایش اجاره بهای ضربتی و مداخله‌های دولتی مقابله کرد. اگر دولت برای کاهش اجاره بها بخواهد به زور متوسل شود این باعث خواهد شد که سطح عرضه مسکن‌های استیجاری کاهش یابد که این به ضرر مستأجران خواهد بود چرا که نهایتاً این چرخه به افزایش اجاره بها خواهد انجامید. علاوه بر دو راهکار بالا برای کاهش اجاره بها، راهکارهای دیگری نیز وجود دارد. این است که همان گونه که عرض کردم در ایران شرکت‌هایی وجود ندارند که در بخش مسکن‌های استیجاری سرمایه گذاری کنند و دلیل آن نیز این است که انگیزه کافی برای این موضوع برای این شرکت‌ها ایجاد نشده است. مثلا ما قانونی که برای مالیات داریم این است که اگر فرد یک واحد مسکونی را اجاره بدهد از پرداخت مالیات معاف است، ولی برای اجاره سایر واحدها باید مالیات پرداخت کند؛ بنابراین مالکین تمایل زیادی ندارند که در این بخش سرمایه گذاری کنند یا تعداد زیادی واحد برای اجاره دادن داشته باشند. اگر بتوان اصلاحاتی در قانون مالیات‌ها انجام دهیم در نتیجه شاید شرکت‌های بزرگ برای سرمایه گذاری در حوزه مسکن‌های استیجاری رغبت پیدا کنند. یا مثلاً اگر دولت زمین‌هایی را در اختیار این شرکت‌ها قرار دهد یا وام‌های کم بهره‌ای را برای آن‌ها به جهت ساخت واحدهای استیجاری در نظر بگیرد، می‌تواند آنها را تشویق به سرمایه گذاری در این حوزه کند.

عضو هیأت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان کشور، دراین باره نظری التقاطی ابراز می کند: طبق آمارها نزدیک به ۴۰ درصد از جمعیت کشور مستاجر هستند، البته این رقم در شهرهای کوچک و بزرگ متفاوت است، برای مثال در تهران به مراتب رقم بالاتر است. جمع‌بندی این آمار یعنی بازار بسیار مناسبی با حجم بالای تقاضا در زمینه اجاره مسکن وجود دارد. رهبر اظهار داشت: مطالعات تطبیقی نشان می‌دهد کشورهایی که مانند ایران چنین بازار اجاره‌ای دارند، برای تامین نیاز متقاضیان از ظرفیت بخش خصوصی استفاده می‌کنند، به این صورت که شرکت‌های انبوه‌ساز موظف می‌شوند بخشی از تولیدات خود را به شکل اجاره برای یک مدت مشخص که کمتر از ۵ سال نیست در اختیار

متقاضیان قرار دهند. این اقدام نیازمند ورود بخش خصوصی به بازار مسکن است.

رهبر خاطرنشان کرد: این اتفاق می‌تواند با مداخله دولت هم صورت گیرد، البته انتظار این است که اگر دولت مجری است اجاره منتهی به تملیک شود؛ چنین سیاستی هم در اغلب کشورهای توسعه‌یافته رایج است اما در ایران تاکنون محقق نشده است.

کارشناس حوزه مسکن اظهار داشت: قانون اساسی جمهوری اسلامی به صراحت دولت را مسؤول خانه‌دار کردن مردم دانسته است و این حق مردم بر گردن دولت‌هاست. وی گفت: قانون روش‌هایی برای ساماندهی و عرضه مسکن مصوب سال ۷۸ ارائه داده است که نمونه‌های عملیاتی آن شامل اعطای زمین‌های ارزان‌قیمت، تسهیلات ارزان، تخفیف‌های مالیاتی و عوارضی برای اینکه واحد مسکونی را در اختیار متقاضیان بگذارد، است که مسکن مهر نمونه‌ای از این موارد بود که متاسفانه در دولت روحانی تداوم پیدا نکرد. رهبر در پایان خاطرنشان کرد: طرح مسکن مهر در راستای وظایف دولت نسبت به خانه‌دار کردن مردم صورت گرفت و تا حدودی توانست بار هزینه‌های مسکن را در سبد هزینه‌های خانوار کاهش دهد و احتیاج است بار دیگر دولت‌ها به سمت چنین طرح‌هایی حرکت کنند. دولت وظیفه خود را در حوزه مسکن فراموش کرده است.

حسام عقبایی، نایب‌رئیس اتحادیه مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» با اشاره به اینکه در دولت آقای روحانی توازن بین عرضه و تقاضا در بخش مسکن نادیده گرفته شد، خاطرنشان کرد: یکی از موضوعاتی که راهکار بسیار اساسی در حل مشکل مسکن به شمار می‌رود ایجاد توازن بین عرضه و تقاضای مسکن است. دولت آقای روحانی سالانه بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار مسکن ساخته است در حالی که کشور بین یک تا ۲ میلیون نیاز انباشت شده دارد بنابراین در حوزه عرضه و تقاضا توازن از دست رفته است و این عدم توازن است که قیمت مسکن را به حد نامتعادلی افزایش داده و مردم را با چالش‌های مختلفی روبرو کرده است.

وی بیان داشت: اگر تولید مسکن به میزان قابل توجهی افزایش یابد و بین عرضه و تقاضا تعادل ایجاد شود قطعا قیمت‌ها منطقی می‌شود و حباب مسکن از بین می‌رود و در نهایت این موضوع منجر به خانه‌دار شدن مستاجرها یا کاهش هزینه‌های آنها می‌شود. بی‌توجهی دولت به تولید مسکن باعث آن شد که متاسفانه صدور پروانه‌های ساختمانی با کاهش چشم‌گیری مواجه شود. پر واضح است تا زمانی که خانه برای مردم

تولید نشود به علت کمبود آن و تقاضای بسیار زیاد، مسکن همچنان در اوج قیمتی خود باقی می‌ماند.عقبایی در کیهان کاهش سطح درآمدها را یکی از مسائل تاثیرگذار در عدم توانایی خرید یا اجاره مسکن مناسب عنوان کرد و افزود: یکی از موضوعات دیگری که در این میان مهم است و البته نادیده گرفته شده کاهش قدرت خرید مردم و کاهش ارزش پول ملی است. هنگامی که سطح درآمدها با قیمت‌ها یکسان نباشد و ناترازی دراین بخش دیده شود قطعا مردمی که روز به روز زیر خط فقر می‌روند – قادر به خرید یا حتی اجاره مسکن مطلوب و مورد نظر خود نخواهند بود. این گونه است که طبقات متوسط جامعه به جنوب شهر رفته و مردم جنوب شهر به دلیل افزایش اجاره‌ها راه حاشیه‌نشینی را در پیش گرفته‌اند. عقبایی با تاکید بر اهمیت اعطای تسهیلات به متقاضیان واقعی مسکن گفت: افزایش میزان تسهیلات بانکی برای خانه‌دار کردن مردم نیز موضوع مهمی است. روال کشورهای توسعه‌یافته در اختیار قرار دادن بخش اعظمی از هزینه خرید خانه است در حالی که در ایران بخش ناچیزی از قیمت مسکن به عنوان وام ارائه می‌شود که با این میزان وام، متقاضی حتی قادر به خرید چند متر ناقابل خانه در شهرهای بزرگ نیست. از سوی دیگر حتی اگر وام‌های کلان برای خرید خانه به مردم پرداخت شود به علت نداشتن درآمد کافی، مردم قادر به پرداخت اقساط خود نخواهند بود که این نیز قوز بالا قوز دیگری است، بنابراین اعطای زمین رایگان و حمایت دولت از ساخت‌وساز مسکن به صورت انبوه برای مردم بهترین راهکار خانه‌دار کردن اقشار متوسط و نیازمند جامعه است.

مالیات خانه‌های خالی موافقان و مخالفانی دارد. موافقان می‌گویند اجرای طرح مالیات بر مسکن در ایجاد تعادل عرضه و تقاضای مسکن بسیار موثر خواهد بود. هدف قانون گذار از تصویب این قانون تشویق مالکان خانه‌های خالی به عرضه واحد خود در بازار بوده است. اما بسیاری از اقتصاددانان معتقدند که میزان این مالیات به حدی نیست که مالکان را به ورود به بازار ترغیب کند.

از سوی دیگر، مخالفان معتقدند زمانی که قدرت اقتصادی مردم کم و توان خرید ندارند، سرمایه‌گذار یا انبوه‌ساز نباید از دو جهت زیان ببیند، به این صورت که سرمایه‌گذار یا انبوه‌ساز واحدهایی را ساخته و آماده عرضه بوده، لذا خود شخص باید تصمیم بگیرد چه زمانی برای عرضه مناسب است.

خارج از این راه حلهایی که بیشتر سود محور است، می توان به راهکارهائی مردم محور فکر کرد. پرواضح است تا زمانی که مسکن به

مثابۀ کالائی برای فروش و یا اجاره تولید می شود و در معرض عرضه و تقاضا قرار می گیرد، راهی برای حل نهائی اش در جامعۀ سرمایه داری ندارد. اما در این عرصه نیز مانند پهنه های دیگر مبارزۀ طبقاتی، تلاش برای بهبود وضعیت فلاکت بار فرودستان جامعه برای داشتن سر پناهی درخور شأن و منزلت انسانی، جزئی از مبارزۀ روزانه کارگران و زحمتکشان و اقشار تهیدست میانی است. در تمام کشورهای سرمایه داری ما باجنبش ها و تشکل های پر دوام بی خانمانها برای اشغال خانه های خالی و بویژه ساختمانهای خالی دولتی و یا احتکار شده توسط سرمایه داران بزرگ، روبرو هستیم که با ایجاد فشار به دولت و به صدا درآوردن زنگ خطر برای افکار عمومی به نتایجی مطلوب در جهت باز توزیع مسکن و تغییر قوانین به نفع بی سرپناهان هم منجر شده است. در همین زمینه در اوایل انقلاب در بسیاری از شهرهای بزرگ، به ابتکار فعالان کارگری و دانشجوئی، تشکل هائی برای اشغال و مصادرۀ خانه های خالی سرمایه داران فراری و دولت در جهت اسکان بی سرپناهان به وجود آمد که بعدها با استقرار دولت ضد انقلابی سرکوب گردیدند. راهکار دیگری که می تواند به طور موقت جواب مقطعی به این مشکل بدهد، ایجاد تعاونی های مسکن در واحدهای کاری و اداری توسط خود کارگران و کارمندان است که در آنها دولت و صاحبان کارخانه ها را مجبور به دادن زمین مجانی و وامهای ارزان برای ساختن خانه برای اعضای تعاونی کنند. کارگران و کارمندان بویژه در آموزش و پرورش و خدمات درمانی صاحب تجربه های زیادی در این مورد هستند که با کارشکنی های مقامات دولتی و صاحبان کار، بسیاری از این پروژه ها ناتمام مانده و یا به شکست رسیده اند. ولی این امر مانع از آن نیست که با قدرت گرفتن تشکل های کارگری و اتحاد عمل کارگران و کارمندان تلاشها در این زمینه به نتایج مطلوبی در جهت کاهش فشار مسکن عمل کند. آخرین نمونه ای که مصداق این کارشکنی هاست در شرکت واحد است که تعاونی مسکن آن از طریق مدیریت به انحراف کشانده شد. با هم به گزارشی که سندیکای این شرکت داده نظر بیفکنیم.

«مدیریت شرکت واحد برای تداوم تحمیل افراد مورد نظر خود در هیات مدیره تعاونی مسکن، مقاومت می کند از سال ۸۸ تاکنون مدیریت ضدکارگری شرکت واحد با اعمال قدرت، سرنوشت تعاونی مسکن را با سرمایه اولیه ۷۵ میلیارد تومان در دست گرفته است. تا به حال به هیچ کارگری اجازه شرکت در مجمع عمومی تعاونی مسکن نداده است و با زد و بند و سرهم بندی مدیران ارشد شرکت واحد و حلقه ای از افراد خودی مدیریت که بالغ بر سی تن می باشند اجازه شرکت در مجمع عمومی

تعاونی مسکن را داشته اند، در این سالیان حق کارگران پایمال شده است. اکثریت کارگران از دریافت تسهیلات مسکن محروم شده اند و در پروژه های در دست ساخت تعاونی مسکن با فریبکاری و اعمال زور برای تحویل خانه کارگران پول هایی بسیار بیشتر از قرارداد اولیه از کارگران اخذ شده است. با توجه به اینکه برابر رای مراجع قانونی کارگران باید در مجمع عمومی و رای گیری مشارکت داده شوند اما همچنان مدیریت شرکت واحد با تکیه بر پول و قدرت خود می خواهد مانع از مشارکت کارگران در رای گیری و هیات مدیره تعاونی مسکن شود.» [کانال تلگرام سندیکای کارگران شرکت واحد t.me/vahedsyndica]

در بحران اخیر کرونا و بیکاری وسیعی که دامنگیر مردم شد، ما با جنبش «اعتصاب پرداخت اجاره ها» توسط مستأجران در آمریکا، روبر بودیم که در این زمینه قابل توجه می باشد.

به طور کلی مطالباتی در جهت تخفیف فشار هزینه مسکن (خرید و اجاره) بر روی هزینۀ خانوارها از جمله: جدا کردن قیمت زمین از بنا، اعطای رایگان زمینهای رها شده و یا دولتی به افراد و تعاونی ها به منظور ساختن خانه بر روی آنها، اعطای وامهای مسکن بی هزینه یا با بهره های کم متناسب با درآمد به خانواده های بی بضاعت، محدود کردن اجاره بها و جلوگیری از افزایش بی رویۀ آنها توسط دولت و نهادهای قانونی، ساختن خانه های اجتماعی با کرایه های ارزان متناسب با درآمد خانوارها توسط دولت و…می تواند و باید در دستور کار تشکل ها و فعالان کارگری و جنبش مدنی قرار گیرد و با فشار توده ای به پیش رانده شود.



«اردوی کار: تصویر تلخ و دردناکی است که عمومیت بیشتری پیدا می کند! ناتوانی از پرداخت کرایه خانه و بیرون ریختن وسایل، مقدمه آوارگی شهروندان تهیدست شده در حاشیه شهرهاست. شوک اقتصادی، بیکاری و فقر مردم، افزایش شدید قیمت کرایه خانه ها، فقدان سیاست مسکن اجتماعی و در پیش گرفتن سیاست نئولیبرالی در حوزه مسکن، کوچ طبقاتی تهیدست شدگان از شهرها به حاشیه ها را شتاب داده است.»

سخن پایانی: «وضع مسألۀ مسکن در ایران بسیار وخیم است و بار سنگین هزینۀ مسکن بر دوش توده های مردم و به ویژه بر دوش کارگران و دیگر زحمتکشان است که حتی قادر به پرداخت اجاره برای یک مسکن مناسب نیستند و پرداخت اجاره بها حداقل نیمی از درآمد خانوارشان را می بلعد.
هرچه زمان پیشتر می رود قیمت زمین و مسکن افزایش بیشتری می یابد و شمار هرچه کمتری از خانوارها قادر به خرید مسکن مناسب و ایمن و یا اجاره خواهند شد. این در حالی است که سلطۀ زمینداران و به ویژه سرمایه داران رشتۀ ساختمانی با ثروت های میلیاردی بر مسکن تودۀ مردم نقش روز افزون خواهد یافت. وضع مسألۀ مسکن در ایران نشان می دهد که حل این مسألۀ در نظام سرمایه داری و به ویژه در رژیم اسلامی ممکن نیست. راه حل نهائی مسألۀ مسکن: خواست کارگران انقلابی نه مالکیت انفرادی بر زمین و مسکن، بلکه دست یابی و امکان بهره مندی همگان از مسکن ایمن و مناسب با هزینۀ قابل تحمل است. این هزینه یا اجاره ای که ساکن واحد مسکونی می پردازد باید اساسا برای تعمیرات، بازسازی، نگهداری و توسعۀ واحدهای مسکونی به کار انداخته شود. حل کامل مسألۀ مسکن تنها در سوسیالیسم امکان پذیر

است. به عنوان گام هائی در جهت حل این مسألۀ اجتماعی که هم جهت با و ملهم از حل سوسیالیستی مسألۀ مسکن است، اقدامات فوری زیر می تواند مضمون مبارزۀ کارگران برای مسکن را در مقطع کنونی تشکیل دهد: ملی کردن زمین و اختصاص ساختمانهای دولتی مازاد بر نیاز دولت و خانه های اضافی ثروتمندان برای مسکن گزینی تودۀ مردم، ایجاد خانه های ایمن، مناسب و بهداشتی دولتی و اجارۀ همۀ آنها به توده های مردم و کمک به تعاونیهای کارگران و زحمتکشان برای ساختن خانه»- (مسألۀمسکن در ایران بهروز فرهیخته آبان 1391- آذرخش) (دو پیوست را در زیر ملاحظه نمائید.)





گرانی اجاره خانه؛ یک مسکن مهرنشین از کارافتاده را بیخانمان کرد چقدر تلخه این عکس؛ تورم و گرونی که میاد، اول زندگی نیازمندترین قشر رو درهم می پیچه- برگرفته از« یزد من»

گرانی اجاره خانه؛ یک مسکن مهرنشین از کارافتاده را بیخانمان کرد چقدر تلخه این عکس؛ تورم و گرونی که میاد، اول زندگی نیازمندترین قشر رو درهم می پیچه- برگرفته از« یزد من»

پیوست 1و2

خبرگزاری کمپ نیوز:

سرنوشت تلخ ۹ خانواده آلاچیق نشین در شهرری

کمپ نیوز – اینجا زندگی یخ زده است، اینجا درست در وسط شلوغ ترین نقطه شهر ری، در گوشه به گوشه بوستانی که قرار بود زیر آلاچیق هایش، انسان ها در کنار عزیزان، قهقهه های شادیشان فضا را لبریز کند .به گزارش خبرگزاری برنا، وارد محوطه که شدیم، صف چادرهای پلاستیکی با رنگ های سبز شبرنگ، سفید، زرد و نارنجی برایمان خودنمایی کرد. بیرون یکی از چادرها، دختری خردسال با جعبه مقوایی خالی بازی می کرد! از پنجره آن یکی چادر، پسرکی 7 ساله سر بیرون کشیده و چشم به اطراف دوخته بود. کمی آن سوتر، کنار چادر زرد رنگ، پیرمردی که خود را در پتو پیچیده به میدان پر تردد نگاه می

کرد. کنار چادری دیگر، زنی جوان، در حال جا به جایی اثاث زندگیش بود، از چادری دیگر مردی جوان خارج شد تا برای چای از دستشویی پارک، آب در کتری بیاورد. وقتی به آنجا رسیدیم، ساعت۱۲ ظهر بود و هوا در آن روز پاییزی آبان ماه، سرد. شب ها آنجا به حتم، روی آن سنگفرش های بی فرش کف آلاچیق ها سردتر هم می شود. گام هایمان را به سمت ساکنان بی خانمان آلاچیق نشین بردیم و آنها از حکایت هایشان به ما گفتند.

آلاچیق اول: امیدی که برباد رفت

در هر یک از آلاچیق های پارک یک چادر وجود داشت و در هر چادر، خانواده ای ساکن بود. مردد انتخاب بودیم که اول سراغ کدام چادر و ساکنان آن برویم که مردی از چادر خارج شد. سوار بر موتورسیکلت خود می شد که اولین سوال را از او پرسیدیم و این گونه گفتمانمان با همسایگان آلاچیق نشین آغاز شد .

«ودیعه مسکنمان که تمام شد دیگر نتوانستیم خانه ای پیدا کنیم، ناچار برای ادامه زندگی به همراه همسر و پسرم راهی این پارک شدیم، حالا 6 ماه است در این پارک زندگی می کنیم»، اینها را مرد موتور سوار می گوید.

مرد در سپهسالار کفاش بوده که بعد از مدتی به دلیل استفاده از مواد صنعتی ساخت کفش، چشمهایش ضعیف می شود و نمی تواند به کار همیشگی اش ادامه دهد، برای امرار معاش شروع به جمع آوری لباس و کفش کهنه و فروش آنها می کند تا اینکه پسرش در حالیکه هنوز ۱۷ سال سن دارد به عنوان مامور پارکبان توسط شهرداری به کار گرفته می شود.

مرد می گوید: پسرم یک شب در حال رفت و روب خیابان بود که ماشینی به او زد و بی توقف رفت. نه شهرداری پیگیر حالش شد و نه بیمه ای داشت که هزینه درمانش را بپردازد. ناچار شدم هشت میلیون تومان پول ودیعه مسکن را خرج درمانش کنم، درمانی که به خاطر کمبود پول، کامل نشد و پای پسرم ناقص ماند.

بغض مرد می ترکد و چشمانش پر اشک و میگوید: بدون ودیعه مسکن بی خانمان شدیم حالا با همسر و فرزندم که پایش ناقص شده ۶ ماه است در این پارک و در میان این چادرنشین ها زندگی می کنیم.

این مهمان ناخوانده پارک درحالی که اشک همچنان از چشمانش جاری

بود و چشمانش را به پایین دوخته بود از شرمساری! ادامه داد: چه کسی زندگی در این شرایط را دوست دارد؟

آلاچیق دوم: بابا، نان ندارد

به آلاچیق بعدی می رویم، چادری نارنجی رنگ که با پتو پوشیده شده بود تا شاید گرمتر شود و کودک ساکن آن از سرما در امان بماند. چهار نفر ساکن آن بودند. یک زن، دو کودک و یک مرد .

مرد جوانی که چین و چروک های صورتش او را بسیار مسن تر از مردی۳۷ ساله نشان می دهد از چادر بیرون می آید، اهالی چادر سر و وضع نامرتبی دارند و معلوم است که نمی توانند زود به زود حمام بروند.

مرد جوان می گوید: قبلا آرماتوربند بودم اما حالا ضایعات جمع می کنم، گاهی روزی۱۰یا۲۰ تومان درآمد دارم و گاهی هیچ درآمدی ندارم، از وقتی نتوانستیم خانه اجاره کنیم به این پارک آمده ایم و ناچاریم صبح ها چادر را جمع کنیم و شب ها دوباره آن را برپا کنیم تا ماموران شهرداری بیرونمان نکنند.همسرش روسری اش را درست می کند و میان لحاف و تشک هایی که لایه ای از غبار دارد می نشیند، چشمان یشمی اش از میان صورت تکیده و سبزه به ما زل می زند، ۳۴ ساله است و حالا یک ماهی است که با همسر و فرزندانش در این چادر زندگی می کند.

زن می گوید: قبلا خانه داشتیم، کرایه و ودیعه خانه که بالا رفت دیگر توان اجاره خانه برایمان نماند و حالا اینجا چادرنشین شدیم. او از اعتیاد همسرش می گوید و اینکه بخشی از همان درآمد ناچیز شوهرش صرف خرید مورفین می شود.

زن ادامه می دهد: گاهی ماموران سازمان بازیافت بار ضایعات شوهرم را توقیف می کنند و آن روزها همین غذای بخور و نمیر را هم ندارم که به فرزندان خردسالم بدهم. استفاده از گاز پیک نیکی در پارک ممنوع است و این ممنوعیت ما را از غذای گرم محروم کرده است. اغلب تنها نان و پنیر می خوریم. زن که صحبت می کرد کودکش پشت سر هم عطسه می کرد. صورت پسرکش را پاک می کند و می گوید: اغلب سرماخورده است و اینجا هم سرد .

آلاچیق سوم: از مهاجرت به تهران تا چادرنشینی در پارک

پسر جوانی که کتری به دست از چادرش خارج شده بود تا آب برای

آماده کردن چای بیاورد نفر بعدی بود که با او به صحبت نشستیم .

۲۳ساله و اهل لرستان است، ۲ سال است ازدواج کرده ولی چندین ماه است که بیکار شده است .

جوان می گوید: قبلا خانه ای اجاره کرده بودیم و زندگی می کردیم اما بیکار که شدم دیگر توان پرداخت اجاره نبود. خانه را تخلیه کردیم. با ده میلیون ودیعه بدون هیچ پولی برای کرایه خانه ای پیدا نکردیم. دو هفته قبل راهی این پارک و زندگی در چادر شدیم. حالا هم برای پیدا کردن کار هر روز به سر خیابان می روم و همسرم در این پارک تنها می ماند.

او ادامه می دهد: خانواده ام نمی توانند کمک کنند، خودشان مشکل دارند، قبلا کمک کردند اما حالا دیگر توان مالی ندارند …

حدود۹ آلاچیق این پارک در نزدیکی حرم شاه‌عبدالعظیم به خانواده هایی اختصاص یافته که غالبا برای ادامه زندگی به چادر نشینی در آلاچیق های این بوستان روی آورده اند، غالب این چادرنشینان افرادی هستند که به دلیل محرومیت نتوانسته اند از پس پرداخت ودیعه مسکن ها و اجاره خانه های نجومی برآیند، افرادی که اگرچه عمدتا از قشر ضعیف و فرودست جامعه هستند اما همگی زمانی سرپناه داشته اند، اما حالا ناچار به زندگی در شرایط بسیار سخت و بدون تغذیه مناسب و در شرایط بهداشتی نامطلوب شده اند…

(خبرگزاری کمپ نیوز) https://t.me/campnews1

گزارش دوم:

در بخشی ازگزارش خبرنگار اجتماعی رکنا در مورد نوع جدیدی از حاشیه نشینی:

سال گذشته درباره خانه های 6 متری در شرق تهران خبری منتشر شد، این خبر بعد از مدت کوتاهی از تب و تاب افتاد و دیگر کسی از این خانه های لانه زنبوری نگفت و آنها هم به بقای خود ادامه دادند. آن زمان شکل گیری چنین خانه هایی برای جامعه بهت برانگیز بود ولی حال با خبری تازه مواجه هستیم. اجاره اتاقی از اتاق های خانه یا عجیب تر از آن اجاره کاناپه در گوشه ای از منزل .

آیا کاهش هزینه رفت و آمد به حاشیه باعث اجاره کردن اتاق یا کاناپه می شود؟

این افراد برای رفت و آمد به حاشیه شهرها هزینه زیادی متحمل می شوند به همین دلیل با اجاره یک تخت یا کاناپه در مناطقی مانند خیابان انقلاب، بلوار کشاورز و… مشکل خود را حل می کند. اجاره یک اتاق یا کاناپه در یک خانه، خود حاشیه نشینی محسوب می شود چرا که فرد در حاشیه زندگی دیگران زندگی می کند.

تعدادی از این افراد هم از روی ناچاری تصمیم به کرایه خانه و کاناپه خانه هایشان گرفته اند و در مقابل آن افرادی هم که کرایه می کنند نیز از روی ناچاری و توان مالی به اینجا رسیده اند که می تواند معضلات اجتماعی را در برداشته باشد زیرا با فرهنگ و نوع نگاه اجتماعی در ایران هماهنگی ندارد. برخی از این افراد حتی در گرمخانه های شهرداری با کارتن خواب ها شب را به صبح می رسانند. تا صبح به موقع به کار خود برسند.

