

مسئلۀ مسکن: درد بی مسکنی خانه به دوشان!



بهزاد مالکی

خرداد 1399

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

بانک مرکزی ایران خلاصه‌ای از نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری ایران در سال ۹۶ را منتشر کرده است که می‌تواند پایه‌ای برای بررسی ما باشد. این گزارش «دخل و خرچ» 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 دیگر سطح 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»، «پوشک و کفش»، «مسکن، آب، برق و سایر سوخت‌ها»، «حمل و نقل» و «تفریج و امور فرهنگی» تقسیم کرد. براساس گزارش بانک مرکزی در سال [۹۵] 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 سال‌های پس از ۱۳۹۶ باز هم افزایش بیشتری یافته

به طوری که در سال ۱۳۹۷ سهم گروه مسکن، سوخت و روشنایی ۴۵ درصد هزینه متوسط خانوار بوده است (تجارت فردا، ۱۳ مهر ۱۳۹۸). با توجه به افزایش شدید اجاره بها و مسکن و زمین در سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ 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 (۲۵ خرداد ۱۳۹۹)، در زمستان ۱۳۹۸ با افزایش ۶۶ درصدی قیمت مسکن و افزایش ۴۵ درصدی اجاره بها در مناطق شهری کشور مواجه بوده ایم.

این اعداد و ارقام به خوبی نشان می دهد پایین بودن سطح درآمد خانوادهها در کنار سیر گرانی‌ها باعث شده هزینه‌های هر خانواده متوسط عمدتاً 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. تقریباً ۰۰ درصد از خانوارها در سه اتاق زندگی می‌کنند. اما نکته جالب توجه این است که مراجع آماری اتاق را به عنوان یک چهار دیواری مفروض می‌گیرند. در واقع این ۱۳ اتاق شامل: هال، آشیزخانه و اتاق است و به معنای تعداد اتاق خوابها نیست. متر از 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 کوچک‌تر با قیمت بالاتر در سبد مصرفی افراد آمده است. برای همین خانه‌های زیر ۶۰ متر هر خانواده به طور میانگین باید هزینه‌ای بیشتر از میزان حداقل دستمزد صرف کنند؛ به طوری که طبق آمار ثبت شده در این گزارش هزینه متوسط هر خانواده در سال ۹۶ برای تامین مسکن ماهانه یک میلیون و ۲۴۴ هزار تومان بوده است.

در این میان، با بررسی سبد هزینه‌ای خانوار می‌توان دریافت هزینه مسکن افزایش پیدا کرده اما سهم هزینه‌های خورد و خوراک تقریباً ثابت مانده، به دلیل اینکه در دهکهای پایین درآمدی، خورد و خوراک، حداقل است؛ بنابراین عملاً 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. تامین هزینه‌های خوراکی در سال گذشته، ۲۳ درصد از مجموع هزینه‌های هر خانواده (به طور متوسط) را به خود اختصاص داده که اگر سلسه آمارها را بررسی کنیم، در دهه ۹۰

تقریباً 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 از ۱۶۶ کیلوگرم در سال ۹۰ 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. تماماً این اعداد و ارقام کاهش یا فته 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 تأمیل‌برانگیز است. هزینه‌های این گروه مصرفی در دهه ۹۰ روند کاهشی را ادامه داده و سهم آن در هزینه‌های خانوارهای شهری به ۱۰.۹ درصد رسیده است. یعنی هر خانوار شهری ۳۰۳ نفره به طور متوسط فقط توانسته ماهانه حدود ۶هزار 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 روبرو 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 باشد بیشتری تدوام خواهد داشت.

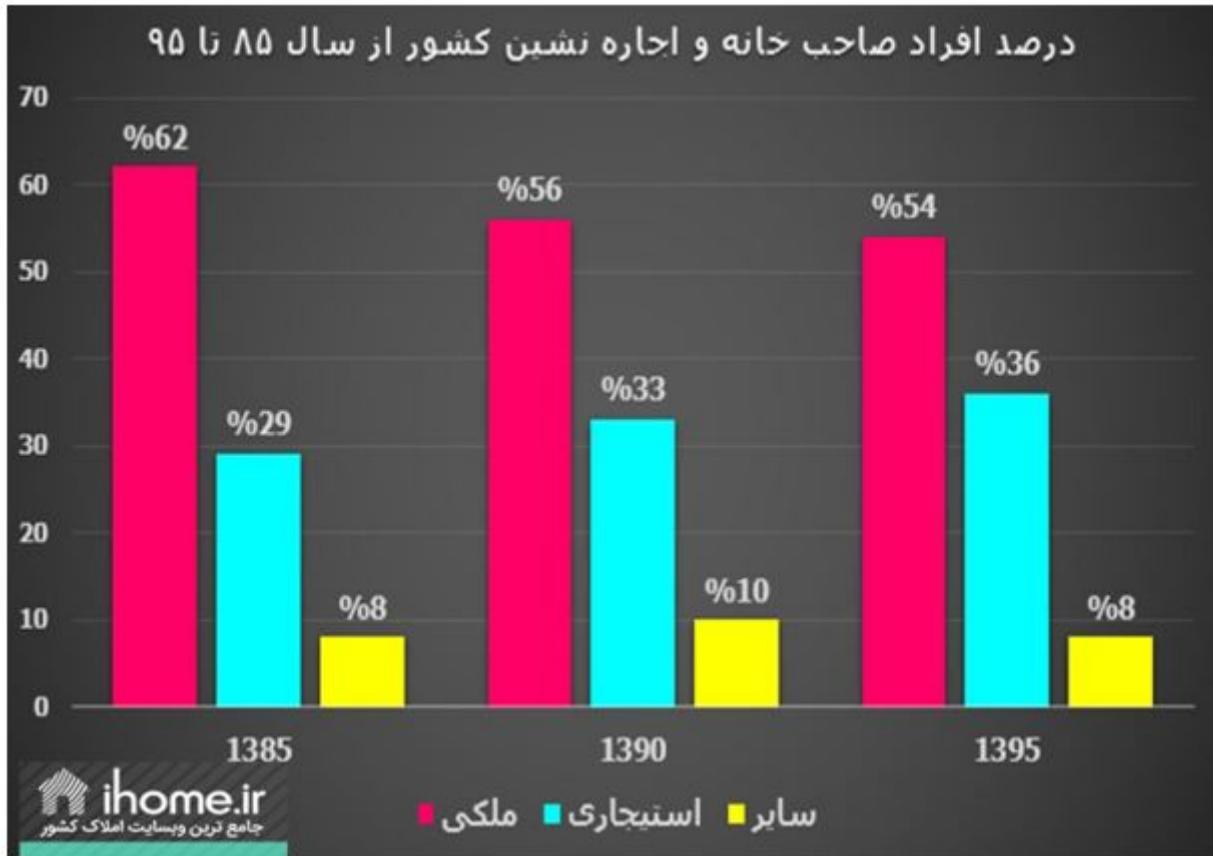
منبع: روزنامه شرق. - باز انتشار در خیزش: khizeschr@

سهم هزینه مسکن از کل هزینه های سالانه خانوار بر حسب دهک های جامعه (درصد)



تاریخ انتشار: ۰۸ اردیبهشت ۱۳۹۸ -

«مرکز آمار ایران روز دوشنبه ۱۵ اردیبهشت ۹۹ 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 معطل اجاره نشینی همراه بوده است. بر طبق آخرین سرشماری پنج سالانه مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰، حدود ۲۰ میلیون خانوار در ایران زندگی می‌کنند و موجودی مسکن کشور کمی بیش از این تعداد یعنی ۲۰ 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 می‌دهند. 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 پسا تحریمهای اقتصادی، که فشار بیش از قبل بر اقشار متوسط، اقشار متوسط فقیر و فرودستان ایران است.



نرخ تورم در سال ۱۳۹۸ از سوی بانک مرکزی ۴۱،۲ درصد اعلام شده که ۶ درصد بیشتر از نرخ اعلامی مرکز آمار است. نرخ تورم اقلامی گروه «خوارکه‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات» در سال ۱۳۹۸ برای کل کشور ۴۲،۶ درصد بوده است. اما همزمان با رشد تورم، عدد مطلق درآمد خانوار پایین‌مانده و برخی از گزارش‌ها نشان می‌دهد حدود یک سوم خانوارهای ایرانی درآمد ماهانه کمتر از ۲ میلیون تومان دارند. طبق برخی گزارش‌ها مزد حدود ۷۰ درصد مزد بگیران معادل حداقل دستمزد یا کمتر از آن است ضمن اینکه اکثریت عظیم بیکاران هیچ نوع مستمری یا بیمه‌ی بیکاری دریافت نمی‌کنند.

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

افزایش اجاره بهای مسکن در این موقع از سال، معمولاً با جابه جایی و اسباب کشی مستاجران را بطيه مستقيمي دارد، چرا که اغلب در اواخر بهار و ماه‌های تابستان اين جابه‌جايی‌ها صورت می‌پذيرد و مالکان در اين 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

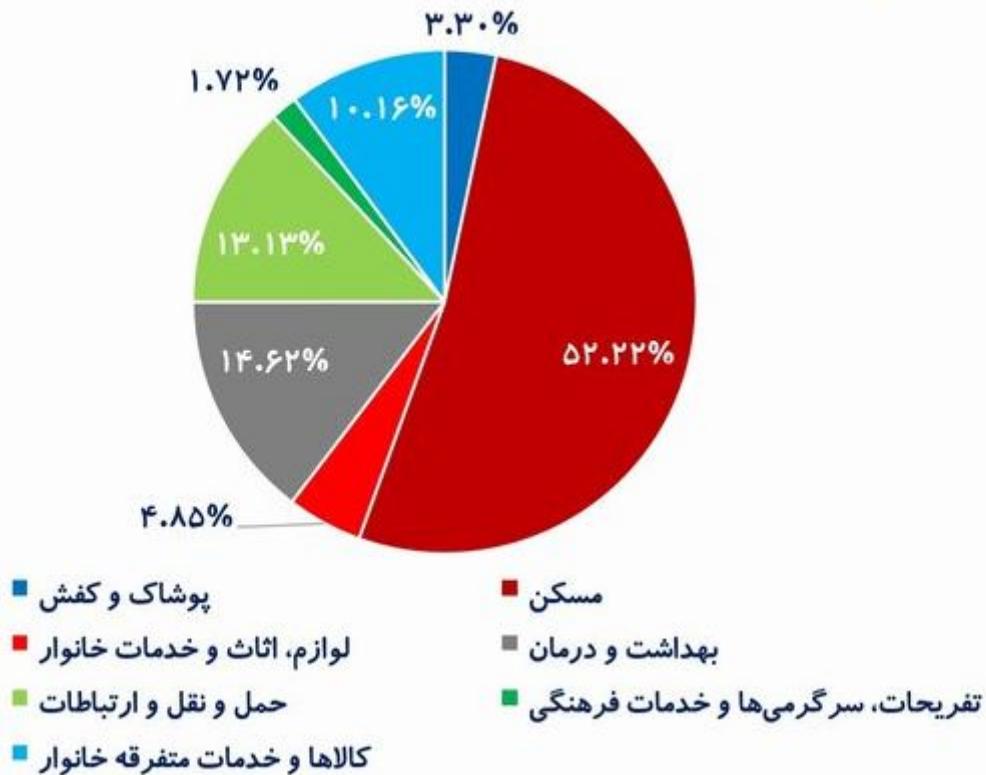
مهم ترین عوامل افزایش قیمت اجاره بها، تورم و افزایش قیمت مسکن است. افزایش تورم، بازار مسکن را دچار تلاطم می کند و تاثیرات این تلاطم در افزایش اجاره بها و افزایش قیمت مسکن نمود پیدا می کند. از اینرو برای مالکان مهم ترین شاخص برای تعیین نرخ اجاره بها میزان افزایش قیمت مسکن و ارزش روز واحد مسکونی است.

در شرایط حال حاضر اقتصادی ایران و تورم روز افزون، اقساط متوسط و متوسط رو به بالا را هر چه بیشتر به سمت فقیرتر شدن سوق می دهد و جمعیت اقساط متوسط فقیر رو به افزایش است.

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

چنانچه توان مالی تأمین مسکن خانوارهای شهری در دهکهای درآمدی، مورد بررسی قرار گیرد، (نمودار بالا) ملاحظه می شود که دهکهای میانی بدون کمکهای جنبی، توان تأمین مسکن با زیربنای بالاتر از ۵۰ متر مربع را نداشته و دهکهای درآمدی پایین هم حتی با کمکهای جنبی، قادر به تأمین درآمدی برای تأمین مسکن نیستند. قابل توجه است که عدم توانایی دهکهای پایین درآمدی برای تأمین مسکن در طول سالهای اخیر افزایش یافته است. در این مورد به مثال زیر توجه کنید: ۱۹ درصد خانوارهای ایرانی ساکن در مناطق شهری، دو نفره هستند؛ دو نفره‌ها بیان که بیشترین سهم از دهکه 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 ۰۲ 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.

متوسط انواع هزینه‌های غیر خوراکی سالانه یک خانوار شهری ۲ نفره در سال ۱۳۹۷



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 ۴۰ 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 با نکی 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 اجاره آن بسیار بالاتر است و بویژه به جرأت میتوان گفت که در میان درآمدهای پائین جامعه یعنی اکثریت آن، هزینه مسکن بیش از ۵۰ درصد هزینه‌های کل خانوارهای فقیر را تشکیل می‌دهد.

ب: افزایش قیمت خانه و اجاره بها:

«مقایسه میزان تولید مسکن در سال ۹۸ با سال ۹۲ نشان از افت ۴۳۰ 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.» روزنامه کیهان در ادامه 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 ۱۸۷ 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 ۱۰ میلیون و ۶۰۸ هزار تومان افزایش یافت، یعنی $\frac{۴۲}{۴۰}$ درصد رشد نسبت به اسفندماه ۹۷. در واقع، افزایش ۴/۰ 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 اجاره‌های بالا و چه به صورت افزایش قیمت زمین - که خود به لحاظ اقتصادی همان اجاره متراکم یا قابلیت اجاره دهی است - به جیب زمینداران سرازیر می‌شود. 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 رشته‌های 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 «فعلاً مردم خانه نخرند تا ارزان شود» هم خبرساز شده است.»

هرچند محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی تیر ماه سال گذشته هم راهکار نخربیدن 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 ۰۰۵ هزار واحد مسکونی در کشور ساخته شده، این رقم در سال ۸۸ حدود ۱۹۰ هزار واحد مسکن بوده است. این در حالی است که سه میلیون ازدواج عقب افتاده و سالانه ۶۰۰ 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 دریا بید

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 نمی‌یافتد 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 سال ۱۳۸۵ تا ۹۵ ضریب اجاره نشینی در کل کشور ۴۲ درصد و در شهر تهران ۴۴ درصد رشد کرده؛ در حالی‌که در همین دوره زمانی تعداد کل واحدهای مسکونی کشور ۴۳ درصد 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.

بنا بر این گزارش؛ روند صاحب خانه شدن مردم ایران طی ۱۰ سال گذشته کاهشی بوده است؛ آمارهای منتشر شده از سرشماری‌های عمومی در سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ نشان می‌دهد از تعداد مالکیّین طی ۱۰ 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 ۲۸/۰ 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 مدت‌هایی است که بهم ریخته و قیمت‌ها در این بازار به صورت ساعتی و بعضاً 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 معمولاً 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 بنا بر 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 تهییدست 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.

محمد رضا محبوب فر، عضو انجمن آمايش سرزمين ايران، يكشنبه چهارم خداداد گفت: ۷ ميليون و ۴۰۰ هزار ايراني اطراف «آرامستانها» زندگی میکنند.

به گفته او جمعیت حاشیه نشین در مقایسه با سال ۱۳۹۶ پنج درصد افزایش یافته و به ۴۵ درصد رسیده است. مقام های دولتی ايران 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 امروز ۴۰ 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.».

محمد رضا 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 حاشیه‌نشینی 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 مزدگیران و کمدرآمدان 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 حاشیه‌نشینان که قبلا در مراکز شهرها دیده می‌شدند و در بافت‌های فرسوده و مستهلك 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 آما یش سرزمین ایران «عدم توجه مسئولان دولتی» را موجب افزایش جمعیت حاشیه نشین دانست و گفت: شهرداری‌ها متولی اصلی حاشیه نشین‌ها هستند اما به دلیل بودجه‌های محدود، بحران‌های مالی و پولی نتوانستند در زمینه ساما ندهی این جمعیت حاشیه نشین موفق عمل کنند.

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

آیا واقعاً دولت و شهرداری‌ها خواهان رفع این مشکل هستند؟! وقتی خودشان عامل ایجاد این معطل غم انگیز هستند؟! - «اقتصاد، کسب وکار و بازار»

یکی از زمینه‌های بروز اختلاف طبقاتی، مسأله مسکن است. بالا رفتن قیمت‌ها و اجاره‌های خانه میلیونها خانوار کارگری و زحمتکش را از دسترسی به مسکنی درخور محروم کرده است. در کنار پدیده‌هایی چون مهاجرت هرچه بیشتر خانواده‌های 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 پدیده‌های دیگری چون، کارت‌ن خوابی، گور خوابی، پشت بام خوابی و مبل خوابی و ... روبرو هستیم که عمق فاجعه مسکن را در ایران به نمایش می‌گذارند. بورژوازی نوکیسه‌ای که از "برکت" رابطه اش با مراکز قدرت، به چپاول ثروت عمومی و تخریت محیط زیست پرداخته، به ساختن ویلاهای آنچنان مساحت‌ها و قیمت‌های نجومی دست یازیده است.



ت: مشکل خانه های خالی و رویکرد دولت!

وجود بیش از ۲ میلیون خانه خالی در کشور

دولت روحانی با علم به این بحران، انگشت خود را بر روی مسائل خانه های خالی گذاشته و به خیال خود با طرح اخذ مالیات بر آنها می خواهد مشکل را حل کند. اما مسئله 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 ۴۰۷ 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 خانه های 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 احتمالاً 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 ۶۴۳ هزار واحد بوده که با ۱۷ درصد رشد به ۲۵ میلیون و ۴۱۲ هزار واحد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. در مقابل، آمار خانه های خالی از یک میلیون و ۶۴۳ هزار واحد در سال ۱۳۹۰ به ۲ میلیون و ۵۸۷ هزار واحد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته و حدود ۵۰ درصد رشد کرده است. مقایسه این دو آمار به خوبی اتلاف سرمایه ساختمانی عمدتاً در سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ را آشکار می کند و نشان می دهد بخش زیادی از ساخت و سازها 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 خانه های خالی به کل موجودی واحدهای مسکونی کشور ۱۱ درصد است که نشان می دهد از هر ۱۰ خانه در کشور، حداقل یکی خالی است. این وضعیت البته در تهران بحرانی تر است. این در حالی است که مطابق استاندارد جهانی، نسبت خانه های خالی بین ۴ تا ۶ درصد کل واحدهای یک شهر یا کشور است. به عبارت دیگر حداقل ۴ تا ۶ درصد از خانه های هر شهر باید برای موقع 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 برنامه های کوتاه مدت و میان مدت وزارت راه و شهرسازی افزود: «براساس آمار حدود ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خالی داریم که هدف گذاری ما اینست که با وضع مالیات و موارد تشویقی بتوانیم حداقل ۴۰ 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 و صاحبان ثروت و سرمایه به امید ارزش افزایی سرمایه هایشان در اثر سیر بالاروند قیمت های 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 قیمت‌های بالاتر از توان مقاضیان، می گویند اخذ مالیات از خانه‌های خالی و بطور کلی مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن نباید موجب فرار سرمایه از این حوزه شود.

ابهام در اجرا

بنا برگفته مقامات رژیم، مهمترین ابزار فنی برای اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی، قرار گرفتن اطلاعات این خانه‌ها 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 شهرداری‌ها 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 خانه‌های خالی با توجه به شرایطی که در خصوص شناسایی این خانه‌ها 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 دولت‌های مختلف هر کدام به نوعی به دنبال اخذ مالیات از خانه‌های خالی بوده اند گفت: در حال حاضر شرایط از نظر فنی برای شناسایی این واحدها هموار است و می توان گفت شناسایی خانه‌های 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 مالیات 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 متراظه های 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 مقاضیان 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 نظریه اقبال شاکری، نماینده مردم تهران در مجلس، توصیه به نخریدن مسکن را موضوعی غلط می داند و خواستار رسیدگی ویژه مجلس به مدیریت، کنترل و نظارت بخش مسکن می شود. او گفته است که متغیرهای بازار مسکن به شدت مردم را رنج می دهد، در این وضعیت مسئولی می گوید «مسکن نخرید تا ارزان شود.» اگر با نخریدن مسائل حل می شد که دیگر نیازی به مسئول، وزارت خانه و دوائر متعدد نبود. بازار مسکن در حالی در شرایط نابسامان و التهابی به سر می برد که صنعت ساختمان سازی در طول سالهای متتمادی همواره به عنوان یکی از اصلی ترین بخش های مولد اقتصادی ایران شناخته می شود. برآوردها نشان می دهد سهم این بخش در تولید ناخالص داخلی کشور بیش از ۱۰٪ است و همزمان تعداد زیادی از اصناف و حوزه های وابسته به ساختمان در مجاورت بازار مسکن

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

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

با توجه به اینکه در قانون بودجه امسال، اعضاي کميسیون تلفیق بودجه مجلس با افزودن موادی به لایحه بودجه، طرح دریافت مالیات از خانه‌های لوکس را در این لایحه گنجانده‌اند، می‌توان گفت اخذ مالیات از خانه‌های خالی با توجه به لوکس بودن این واحدها، امسال عملیاتی می‌شود. همانکنون طبق قانون نقل و انتقال واحدهای مسکونی مشمول مالیات است، ولی با اجرا یعنی شدن پایه‌های مالیاتی جدید در این بخش علاوه بر نقل و انتقال، صاحبان واحدهای مسکونی باید مالیات تازه‌ای که در قالب «مالیات بر ثروت» تعریف می‌شود پرداخت کنند که صاحبان خانه‌های 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 بودجه مهمن روبرو است تا حل مشکل مسکن. تا زمانی که قیمت‌های خانه به این اندازه بالاست و اجاره‌ها هم سیر صعودی دارند، تورم و دستمزدهای پائین اجازه نمی‌دهند که کارگران و زحمتکشان و اقشار متوسط و پائین خرده بورژوازی یعنی اکثریت مردم، خانه بخرند یا اجاره‌های بالا بپردازند. بنابراین در بهترین حالت عرضه خانه‌های لوکس و یا خالی در مراکز شهرها بین همان دهکه‌های بالای درآمد، باز توزیع می‌شود و مشکل به جای خود باقی می‌ماند.



ث- را بط‌ قیمت زمین و بهای مسکن!

را بط‌ مالکیت و اجاره 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 ۱۳۸۶-۵۴ درصد بوده است. بنا براین اگر بتوان با راهکاری قیمت زمین را از مسکن جدا کرد، قیمت مسکن کاهش می‌یابد. نماينده شاهین شهر، برخوار و میمه در مجلس گفت: «کشور ما از ۱۶۰ 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 آمايش سرزمینی اجرا نشده است و نمی‌دانیم جواب خدا را چه بدھیم 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 ساما ندهی

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 الی ۹۰ درصدی دارد و برای ساما ندهی وضعیت بازار مسکن باید از یکجا یعنی شروع کنیم که به طور حتم مدیریت زمین نقطه آغاز مناسبی در این حوزه است. او می‌انگین قیمت مسکن در تهران را متری ۱۷ و نیم میلیون تومان عنوان کرد که تنها دو الی سه میلیون آن مربوط به ساخت بنا و ما بقی 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.»

متوجه سطح زیربنای واحد مسکونی از 149 متر مربع در سال 1365 به 125 متر مربع در سال 1388 رسید. طی این سال‌ها 2 تا 4 درصد واحدهای مسکونی تازه ساز کمتر از 50 متر مربع، بین 12 تا 16 درصد آن کمتر از 75 متر مربع، و بین 43 تا 59 درصد آن کمتر از 120 متر مربع بوده است. یکی از علل اساسی کاهش سطح زیربنای افزایش قیمت زمین است. افزایش بی سابقهٔ قیمت زمین و مسکن در شهرهای بزرگ کشور، بار دیگر مسئلهٔ قیمت مسکن و زمین را، به عمدۀ ترین مشکل اقتصادی کشور از دیدگاه خانوارها در سال 1386 تبدیل کرده است. «آن بخش از سرمایه که صرفاً برای خرید و فروش مسکن وارد این بازار شده است در سال 1386 قیمت مسکن را بیش از 86 درصد افزایش داده است. اجارهٔ خانه نسبت به درآمد خانوارها، به ویژه در دهکه‌های پایین درآمدی، گران است و نرخ رشد آن در شهرهای بزرگ و کوچک، همواره رو به بالاست». به گزارش «روزنامهٔ دنیای اقتصاد»، بانک مرکزی پیشتر اعلام کرده بود: در نیمهٔ 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 بانک مرکزی با نرخ مرکز آمار همخوانی ندارد.

روشن است که یکی از عوامل این نرخ رشد یا بندۀ، افزایش قیمت تولید مسکن است، اما این هم‌مسئله نیست، یکی از عواملی که در این مورد عمل می‌کند احتکار انبوه سازان در عرضهٔ خانه‌های تازه ساز است تا مانع افت قیمت خانه و بنا براین مانع کاهش نرخ سود در رشتۀ خانه سازی شود و یکی از عواملی که دامن‌های این احتکار انبوه سازان را محدود می‌کند دیون آنان به بانک‌هاست

این مقدار واحد مسکونی خالی در ایران عمدتاً نوسازند و توسط انبوه سازان به امید فروش آنها به قیمتی با سود مناسب تولید شده‌اند. این انبوه سازان نه تنها به سود حاصل از فروش این واحدهای مسکونی، بلکه به نرخ سودی مناسب آن نیز می‌اندیشند. حال با توجه به افزایش قیمت تولید واحدهای مسکونی که خود محصول افزایش شدید قیمت زمین، مصالح ساختمانی، هزینه‌های اداری، نرخ بهرهٔ 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 قوّهٔ 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 ارائه شده در دولت آقای روحانی تاکنون منجر به صاحبخانه شدن یک نفر هم نشده است، خاطرنشان کرد: متأسفانه مسئولان کشور به جای ارائه راهکار و توجه به راهکارهای کارشناسان اقتصادی و مسکن بیشتر حرف میزند تا عمل به راهکارها یعنی که حال 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 قطعاً 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 متقدیان 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 سیاست‌ها یعنی 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 ۱۳۹۱ از قول یک کارشناس امور مسکن پیش بینی ای کرد که ما امروز در سال ۱۳۹۹ شاهد آن هستیم . «نگرانی بزرگی که بازار مسکن را تهدید میکند احتمال افزایش نسبت اجاره نشینی در آینده»، 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 ۶/۰۶ درصد در سال ۹۵ کاهش پیدا کرده و در مقابل، سهم خانوارهای مستاجر در همین فاصله ۵ ساله، از ۶/۲۶ درصد به ۸/۳۰ درصد افزایش یافته است. کمتر از ۱۰ درصد خانوارها به دلیل سکونت در خانه های سازمانی یا فامیلی، نه مالک و نه مستاجر محسوب میشوند. در کل کشو، هنوز صاحبخانه ها 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 صاحبخانه ها در پایتخت، جمعیت بیش از نصف را از دست داده اند. آمار مستاجران پایتخت نشان میدهد، سهم مالکان از کل خانوارهای ساکن در کلان شهر تهران از ۵۲ درصد در سال ۹۰ به ۵/۰ درصد کاهش یافته و در مقابل، سهم مستاجرهای 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 محظوظ، 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 برقق من گرداند. معنی عملی لغو مالکیت خصوصی زمین و تبدیل آن به ملک هم 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 مسئله 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 می شود. از این هنگام است که با برنامه ریزی اجتماعی در تولید مسکن می توان مشکل توده های مردم را در تهیه مسکن به گونه ای واقعی حل نمود.» (مسئله مسکن در ایران بهروز فرهیخته آبان ۱۳۹۱- آذرخش)

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

چند متر خانه با حق مسکن ۳۰۰ هزار تومانی می توان خرید؟

«ایمان واقعی» پژوهشگر حوزه شهری: در این روزها که هزینه‌ها کیلو گوشت به بالای ۱۰۰ هزار تومان رسیده، پرداخت ۱۰۰ هزار تومانی حق مسکن در سال ۱۳۹۸ 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 متری ۱۰ میلیون تومان رسیده است. این یعنی اگر شما خانه نداشته باشید برای یک خانه ۱۰۰ متری باید ماهی ۵/۰ میلیون تومان اجاره پرداخت کنید. به عبارت دیگر با حق مسکن ۱۰۰ هزار تومانی تنها می‌شود اجاره ۲ متر جا را در تهران پرداخت کرد.



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 رديفي با عنوان «حق مسکن» برای کمک به هزينه‌های مربوط به خريد یا اجاره خانه به فيش حقوقی مشمولان قانون کار اضافه شد. طی سال‌های گذشته اعمال تغيير در ميزان 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 هيأت دولت تصويب شد و از مهر ماه سال ۹۵ مبلغ ۴۰ هزار تومان برای اين مؤلفه در نظر گرفته شد.

امثال نيز فرایند تعیین حق مسکن با برخی حواشی همراه بود به گونه‌ای که پس از گذشت سه ماه از سال، شورای عالي کار دو روز قبل برای تعیین حق مسکن تشکيل جلسه داد و اعضاي شورا بر روی افزایش ۲۰۰ هزار تومانی حق مسکن و افزایش از ۱۰۰ به ۳۰۰ هزار تومان به اجماع رسيدند. در صورت تصويب نهايی در دولت، اگر چه اين رديف نسبت به سال‌های قبل از رشد بهتری برخوردار خواهد شد اما با توجه به وضعیت بازار مسکن و روند تصاعدی قیمت خريد و اجاره، قطعاً ارقامی در حد ۳۰۰ هزار تومان هیچ نقشی در جبران هزينه‌های مربوط به مسکن کارگران ندارد.

در جدول زیر جزئيات مربوط به مقاييسه حق مسکن با دو مؤلفه متوسط اجاره بها (برای هر متر مربع واحد مسکوني) و متوسط خريد هر متر مربع واحد مسکوني در دهه ۹۰ آمده است. (ارقام به تومان است)

سال	حق مسکن	متوسط اجاره بها (هر متر)	متوسط خريد (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	۲۲/۵۴۴	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 (نياز به مصوبه دولت)	-	اردبیلهشت: ۱۷ ميليون

البته آن طور که اظهارات مسئولان حوزه کار و البته ارقام ناجيز مربوط به اين بخش نشان مى‌دهد، به نظر مى‌رسد حق مسکن بيشتر مؤلفه ای برای افزایش ميزان دستمزد است و ذكر عنوان «حق مسکن» تنها يك اسم بوده و ربطی به جبران هزينه‌های 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 ۱۳۹۷] 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 اجاره‌ای، همیشه زمینه ای مناسب برای فرار سرمایه‌ها 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 اندکاران بازار مسکن می‌توان به دو گرایش مهم در میان آنها پی برد. سلطان محمدی در گزارشی در تابناک- به تاریخ ۸ اردیبهشت ۱۳۹۸ یکی از این گرایش‌ها را این چنین خلاصه می‌کند: در ساختار بازار اجاره‌ای ایران به مانند سایر نقاط دنیا شرکتهای بزرگ اجاره بگیر ساختمانی نداریم. یعنی مثلاً در ایران شرکتها بی‌نداریم که چند هزار واحد مسکونی برای اجاره دادن ساخته باشند. اکثر کسانی که موجر هستند کسانی هستند که معمولاً یک یا دو واحد اضافی خریداری کرده اند که مثلاً منبع درآمدی برای کمک هزینه زندگی‌شان باشد؛ بنا براین به خاطر همین موضوع، وقتی که نرخ تورم و در نتیجه هزینه‌های زندگی این مالکان افزایش می‌یابد، آنها تمايل 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 کالاهای 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: بنا براین نمی‌شود با افزایش اجاره بهای ضربتی و مداخله‌های دولتی مقابله کرد. اگر دولت برای کاهش اجاره بها بخواهد به زور متولّش 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 شرکتها بین 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. مثلاً 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؛ بنا براین مالکین تمايل 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 شرکتها بزرگ برای سرمایه گذاری در حوزه مسکن‌های استیجاری رغبت پیدا کنند. یا مثلاً اگر دولت زمین‌های بین 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، در این باره نظری التقاطی ابراز می‌کند: 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 مرتب 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 کشورها بین که مانند ایران چنین بازار اجاره‌ای دارند، برای تامین نیاز متقاضیان از ظرفیت بخش خصوصی استفاده می‌کنند، به این صورت که شرکتها انبوه‌ساز موظف می‌شوند بخش از تولیدات خود را به شکل اجاره برای یک مدت مشخص که کمتر از ۵ سال نیست در اختیار

متقاضیان قرار دهد. 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 متسافانه 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 طرح‌ها بی 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 معروف 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 انبافت شده دارد بنا براین 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 رو برو کرده است.

وی بیان داشت: اگر تولید مسکن به میزان قابل توجهی افزایش یابد و بین عرضه و تقاضا تعادل ایجاد شود قطعاً قیمت‌ها منطقی می‌شود و حباب مسکن از بین معروف و در نهایت این موضوع منجر به خانه‌دار شدن مستاجرها یا کاهش هزینه‌های آنها می‌شود. بین توجهی دولت به تولید مسکن باعث آن شد که متسافانه صدور پرونده‌های 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. عقباً یعنی در کیهان کاوش 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 کاوش قدرت خرید مردم و کاوش ارزش پول ملی است. هنگامی که سطح درآمدها با قیمت‌ها یکسان نباشد و ناترازی در این بخش دیده شود قطعاً 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. عقباً با تاکید بر اهمیت اعطای تسهیلات به متقاضیان واقعی مسکن گفت: افزایش میزان تسهیلات با نکی 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، بنا براین 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 ببینند، به این صورت که سرمایه‌گذار یا انبوه‌ساز واحدها یعنی را ساخته و آماده عرضه بوده، لذا خود شخص باید تصمیم بگیرد چه زمانی برای عرضه مناسب است.

خارج از این راه حلها یعنی که بیشتر سود محور است، می‌توان به راهکارهایی مردم محور فکر کرد. پرواضخ است تا زمانی که مسکن به

مثال کالائی برای فروش و یا اجاره تولید می‌شود و در معرض عرضه و تقاضا قرار می‌گیرد، راهی برای حل نهائی اش در جامعه سرمایه داری ندارد. اما در این عرصه نیز مانند پنهانه‌های دیگر مبارزه طبقاتی، تلاش برای بهبود وضعیت فلاکت بار فرودستان جامعه برای داشتن سرپناهی درخور شأن و منزلت انسانی، جزئی از مبارزه روزانه کارگران و زحمتکشان و اقشار تهمیدست میانی است. در تمام کشورهای سرمایه داری ما با جنبش‌ها و تشکل‌های پر دوام بی خانمانها برای اشغال خانه‌های خالی و بویژه ساختمانهای خالی دولتی و یا احتکار شده توسط سرمایه داران بزرگ، رویرو 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، تشکل‌هایی برای اشغال و مصادر خانه‌های 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 می‌تواند به طور موقت جواب مقطعی به این مشکل بدهد، ایجاد تعاونی‌های مسکن در واحدهای کاری و اداری توسط خود کارگران و کارمندان است که در آنها دولت و صاحبان کارخانه‌ها 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 تجربه‌های زیادی در این مورد هستند که با کارشنکنی‌های مقامات دولتی و صاحبان کار، بسیاری از این پروژه‌ها ناتمام مانده و یا به شکست رسیده‌اند. ولی این امر مانع از آن نیست که با قدرت گرفتن تشکل‌های کارگری و اتحاد عمل کارگران و کارمندان تلاشها در این زمینه به نتایج مطلوبی در جهت کاهش فشار مسکن عمل کند. آخرین نمونه‌ای که مصدق این کارشنکنی 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 می‌کند از سال ۸۸ تاکنون مدیریت ضدکارگری شرکت واحد با اعمال قدرت، سرنوشت تعاونی مسکن را با سرمایه اولیه ۷۰ 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 بنده مدیران ارشد شرکت واحد و حلقه‌ای از افراد خودی مدیریت که بالغ بر سی تن می‌باشند 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 [\[t.me/vahedsyndica\]](https://t.me/vahedsyndica)

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

به طور کلی مطالباتی در جهت تخفیف فشار هزینه مسکن (خرید و اجاره) بر روی هزینه 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 خانواره های بی بضاعت، محدود کردن اجاره بها و جلوگیری از افزایش بی روی 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 تشكل ها و فعالان کارگری و جنبش مدنی قرار گیرد و با فشار توده ای به پیش رانده شود.

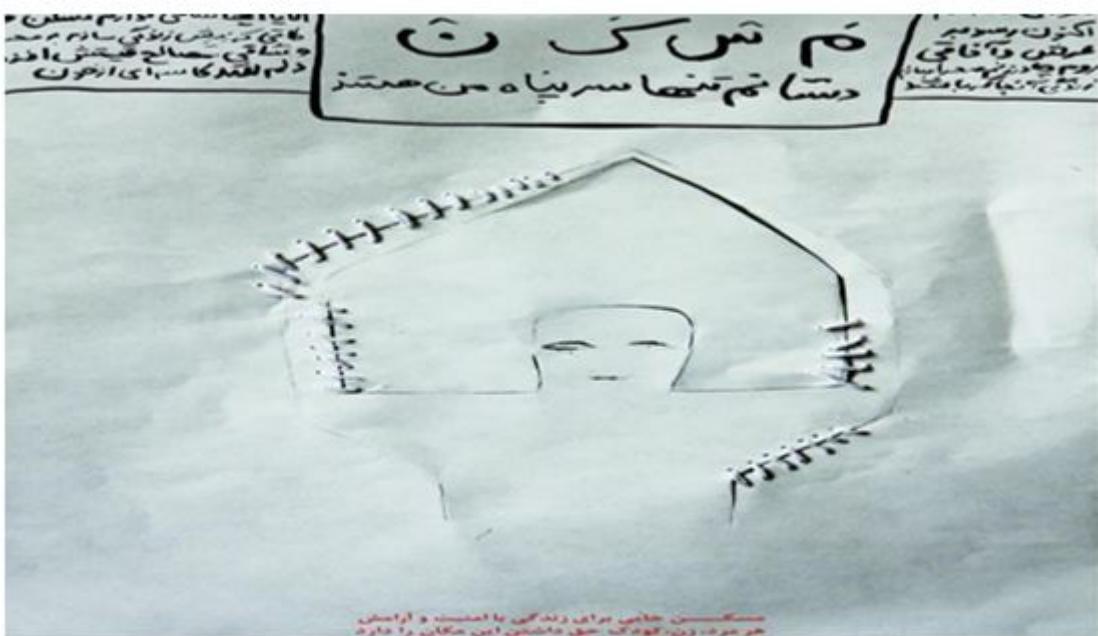


«اردوی کار: تصویر تلخ و دردناکی است که عمومیت بیشتری پیدا می‌کند! ناتوانی از پرداخت کرایه خانه و بیرون ریختن وسایل، مقدمه آوارگی شهروندان تهیdest است شده در حاشیه شهرهاست. شوک اقتصادی، بیکاری و فقر مردم، افزایش شدید قیمت کرایه خانه‌ها، فقدان سیاست مسکن اجتماعی و در پیش گرفتن سیاست نئولیبرالی در حوزه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

سخن پایانی: «وضع مسائل مسکن در ایران بسیار وخیم است و بار سنگین هزینه مسکن بر دوش توده‌های 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 بهای حداقل نیمی از درآمد خانوارشان را می‌بلعد.

هرچه زمان پیشتر می‌رود قیمت زمین و مسکن افزایش بیشتری می‌یابد و شمار هرچه کمتری از خانوارها قادر به خرید مسکن مناسب و ایمن و یا اجاره خواهند شد. این در حالی است که سلطه زمینداران و به ویژه سرمایه داران رشتۀ ساختمانی با ثروت‌های میلیاردی بر مسکن توده مردم نقش روز افزون خواهد یافت. وضع مسائل مسکن در ایران نشان می‌دهد که حل این مسائل در نظام سرمایه داری و به ویژه در رژیم اسلامی ممکن نیست. راه حل نهائی مسائل 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 هزینه قابل تحمل است. این هزینه یا اجاره‌ای که ساکن واحد مسکونی می‌پردازد باید اساساً برای تعمیرات، بازسازی، نگهداری و توسعه واحدهای مسکونی به کار آندادته شود. حل کامل مسائل مسکن تنها در سوسياليسم امکان پذیر

است. به عنوان گام هائی در جهت حل این مسائل اجتماعی که هم جهت با و ملهم از حل سوسياليستی مسائل مسکن است، اقدامات فوری زیر می تواند مضمون مبارزه 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 توده مردم، ایجاد خانه های ایمن، مناسب و بهداشتی دولتی و اجاره هم آنها به توده های مردم و کمک به تعاونیهای کارگران و زحمتکشان برای ساختن خانه»- (مسائل مسکن 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 ۱ و ۲

خبرگزاری کمپ نیوز:

سرنوشت تلخ ۹ خانواده آلاچیق نشین در شهری

کمپ نیوز - اینجا زندگی بخوبی است، اینجا درست در وسط شلوغ ترین نقطه شهر ری، در گوشه به گوشه بستانتی که قرار بود زیر آلاچیق هایش، انسان ها در کنار عزیزان، قهقهه های شادیشان فضای را لبریز کند . به گزارش خبرگزاری برنامه، وارد محوطه که شدید، صف چادرهای پلاستیکی با رنگ های سبز شبرنگ، سفید، زرد و نارنجی برایمان خود نمایی کرد. بیرون یکی از چادرها، دختری خردسال با جعبه مقوا یعنی خالی بازی می کرد! از پنجره آن یکی چادر، پسرکی ۷ ساله سر بیرون کشیده و چشم به اطراف دوخته بود. کمی آن سوترا، 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، ساعت ۱۲ ظهر بود و هوا در آن روز پاییزی آبان ماه، سرد. شب‌ها آنجا به حتم، روی آن سنگفرش‌های بی فرش کف آلاچیق‌ها سردتر هم می‌شود. گام‌هایمان را به سمت ساکنان بی خانمان آلاچیق نشین بردیم و آنها از حکایت‌هایشان به ما گفتند.

آلاچیق اول: امیدی که برباد رفت

در هر یک از آلاچیق‌های پارک یک چادر وجود داشت و در هر چادر، خانواده‌ای ساکن بود. مردد انتخاب بودیم که اول سراغ کدام چادر و ساکنان آن برویم که مردی از چادر خارج شد. سوار بر موتورسیکلت خود می‌شد 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 ۶ ماه است در این پارک زندگی می‌کنیم»، اینها را مرد موتور سوار می‌گوید.

مرد در سپهسالار کفash بوده که بعد از مدتی به دلیل استفاده از مواد منعکس ساخت کفش، چشمها یش ضعیف می‌شود و نمی‌تواند به کار همیشگی اش ادامه دهد، برای امرار معاش شروع به جمع آوری لباس و کفش کهنه و فروش آنها می‌کند تا اینکه پسرش در حالیکه هنوز ۱۷ سال سن دارد به عنوان مأمور پارکبان توسط شهرداری به کار گرفته می‌شود.

مرد می‌گوید: پسرم یک شب در حال رفت و روب خیابان بود که ماشینی به او زد و بی توقف رفت. نه شهرداری پیگیر حالت 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 می‌ترکد 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 چادرنشین‌ها زندگی می‌کنیم.

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؟

آلچیق دوم: با با، نان ندارد

به آلاچیق بعدی می‌رویم، 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 چروک‌های صورتش او را بسیار مسن‌تر از مردی ۳۷ ساله نشان می‌دهد از چادر بیرون می‌آید، اهالی چادر سر و وضع نامرتبی دارند و معلوم است که نمی‌توانند زود به زود حمام بروند.

مرد جوان می‌گوید: قبل آرما توربند بودم اما حالا ضایعات جمع می‌کنم، گاهی روزی ۱۰ یا ۲۰ تومان درآمد دارم و گاهی هیچ درآمدی ندارم، از وقتی نتوانستیم خانه اجاره کنیم به این پارک آمده ایم و ناچاریم صبح‌ها چادر را جمع کنیم و شب‌ها دوباره آن را برپا کنیم تا ماموران شهرداری بیرونمان نکنند. همسرش روسی اش را درست می‌کند و میان لحاف و تشک‌هایی که لایه ای از غبار دارد می‌نشینند، چشمان یشمی اش از میان صورت تکیده و سبزه به ما زل می‌زند، ۳۴ ساله است و حالا یک ماهی است که با همسر و فرزندانش در این چادر زندگی می‌کند.

زن می‌گوید: قبل خانه داشتیم، کرایه و ودیعه خانه که بالا رفت دیگر توان اجاره خانه برایمان نمایند و حالا اینجا چادرنشین شدیم. او از اعتیاد همسرش می‌گوید و اینکه بخش از همان درآمد ناچیز شوهرش صرف خرید مورفین می‌شود.

زن ادامه می‌دهد: گاهی ماموران سازمان بازیافت بار ضایعات شوهرم را توقیف می‌کنند 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 می‌خوریم. زن که صحبت می‌کرد کودکش پشت سر هم عطسه می‌کرد. صورت پسرکش را پاک می‌کند و می‌گوید: اغلب سرماخورد است و اینجا هم سرد.

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

جوان می گوید: قبل 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 و دیعه 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، قبل کمک کردند اما حالا دیگر توان مالی ندارند ...

حدود ۹ آلاچیق این پارک در نزدیکی حرم شاه عبدالعظیم به خانواده
هایی اختصاص یافته که غالبا برای ادامه زندگی به چادر نشینی در
آلاچیق های این بستان روی آورده اند، غالب این چادرنشینان افرادی
هستند که به دلیل محرومیت نتوانسته اند از پس پرداخت و دیعه مسکن
ها و اجاره خانه های نجومی برآیند، افرادی که اگرچه عمدتا از قشر
ضعیف و فروdst 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 از گزارش خبرنگار اجتماعی رکنا در مورد نوع جدیدی از
حاشیه نشینی:

سال گذشته درباره خانه های ۶ متری در شرق تهران خبری منتشر شد،
این خبر بعد از مدت کوتاهی از تپ 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 بہت برانگیز بود ولی
حال با خبری تازه موافق 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 توانند 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 کارتمن خواب ها شب را به صبح می رسانند. تا صبح به موقع به کار خود برسند.

