اگر سجایای انسانی ثمره محیط است، پس باید محیط را انسانی کرد

غلامرضا علیزاده
محقق و مدرس دانشگاه

امروز شاهد مهاجرت معکوس از شهرهای بزرگ به حاشیه‌ها، شهرک‌ها و کنوهای شهری هستیم. اصولا در شهرهای مهاجرپذیر، به دلیل ورود خرده‌فرهنگ‌های مختلف در بافت و ساخت منطقه و نبود کنترل‌های اجتماعی سستی و عرفی رادیوم محلی در این فضاهای اجتماعی، با افزایش پدیده‌های آسیب‌شناختی مواجه هستیم. جراکه در مناطق سنتی، افراد یکدیگر را می‌شناختند و اگر فعلی یا ترک فعلی خارج از هنجارهای قومی و قبیله‌ای مرتکب شوند، شناسایی آنها راحت‌تر انجام می‌گیرد و انکشت‌نما می‌شوند و از اجتماع قومی و خویشاوندی طرد یا به‌شدت مواخذه می‌شوند. ولی در شهرک‌ها و حاشیه‌های شهرهای بزرگ این عامل کنترلی سنتی و عرفی وجود ندارد و فرد احساس آزادی عمل بیشتری می‌کند و حتی احتمالا دچار نوعی افراط در جبران نیز می‌شود. پس از نظر جامعه‌شناسی شهری، هر شهر و منطقه‌ای که مهاجرپذیر باشد، به تبع میزان مهاجرت، ضریب پدیده‌های آسیب‌شناختی، رفتار مجرمانه و خلاف و پدیده‌های کژکرداری اجتماعی در آن مناطق افزایش می‌یابد. بنابراین در شهرها و شهرک‌های تازه‌تأسیس که مورد اقبال مهاجران قرار می‌گیرند، با میزان افزایش مهاجرت تنوع قومی‌های زبانی و فرهنگی، آمار رفتارهای خلاف و مبادرت به جرم و بزه نیز رشد پیدا می‌کند. موضوع دیگر، جابه‌جایی مکانی است که افراد در یک شهر انجام می‌دهند. گاهی اوقات در تهران شاهد هستیم که مستاجران، حدود ۴۰ کیلومتر از محل زندگی قبلی دور می‌شوند تا بتوانند خانه‌ای مناسب با شرایط درآمدشان پیدا کنند. در این شرایط به حاشیه‌ها کشیده می‌شوند و همین حرکت به سوی حاشیه‌نشینی، منجر به افزایش میزان تقاضای سکونتگاه‌ها در این مناطق می‌شود و هزینه اجاره‌بها را در حاشیه‌های شهرها نیز افزایش می‌دهد. با توجه به طولانی‌شدن فاصله محل سکونت تا محل کار این اقدام هزینه جابه‌جایی این افراد را افزایش می‌دهد و از سویی سبب ماندن آنها به مدت‌های طولانی در ترافیک سنگین رفت و برگشت می‌شود و خستگی و استهلاک عصبی ناشی از آن هم به مشکل این به‌خاطر شهرنشینان اضافه می‌شود. در واقع آن‌قدر این هزینه جابه‌جایی افزایش پیدا می‌کند که میزان تفاوت اجاره‌بها در مرکز شهر و حاشیه شهر را تا حدودی خنثی می‌کند، اما چاره چیست؟

متأسفانه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری براساس بردارهای علمی نداریم. در استاندارد جهانی، گفته شده که هر خانواده‌ای باید بتواند با ۳۰ تا ۳۵ درصد حقوق یا درآمد ماهانه خود هزینه اجاره‌بهای ماهانه واحد مسکونی متناسب با پایگاه اجتماعی خود را بپردازد، با ۱۰ درصد حقوق و دستمزد، هزینه پوشاک، با ۲۰ تا ۲۵ درصد آن باید بتواند تغذیه (مناسب و سیری سلولی) خانواده را تأمین کند و حدود ۳۰ درصد باقی‌مانده را نیز صرف هزینه‌های فوق‌برنامه، تفریحات، آموزش، مسافرت‌ها و پس‌انداز و سایر امور گذران اوقات فراغت کند.

این در حالی است که در کشور ما، نتیجتا این استانداردها را برای لااقل هفت دهک درآمدی نداریم بلکه هفت دهک در تأمین هزینه‌های زیانی برای پایه‌ای و ابتدایی مشکل دارند. ولی در مقابل گروهی حقوق‌های نجومی دریافت می‌کنند و نمی‌دانند چگونه آن را هزینه کنند. در سوی دیگر بخش بزرگی از لایه‌های اجتماعی، تحت فشار شدید هزینه‌های زندگی هستند، حال با توجه به جراحی اقتصادی‌ای که مطرح شده است، چرا همیشه از مردم عادی می‌خواهیم که گذشت و فداکاری کنند تا بتوانیم از این دوران دشوار عبور کنیم؟ در این مقطع حساس که جامعه به‌شدت به تأمین سرمایه اجتماعی و اعتماد اجتماعی نیاز دارد، همراهی و فداکاری مدیران ارشد و حقوق‌بگیران بالا می‌تواند بسیار مؤثر و اثربخش باشد. این گروه از حقوق‌بگیران نجومی که خود جامعه را به شکیبایی و صبوری برای جراحی اقتصادی دعوت می‌کنند، چنانچه خود پیش‌قدم شوند و مجموعه دریافتی ماهانه خود را به پنج برابر حقوق پایه تعدیل کنند، آن‌گاه پیام آنها در سطح جامعه با پذیرش مواجه خواهد شد و دولت نیز مجبور به چاپ پول بدون پشتوانه یا آتل تورمی نخواهد شد. اینکه با یک روش در ظاهر خدایسندانه حداقل حقوق کارگران را افزایش دهیم ولی در عمل هدف افزودن بیش از ۱۷ میلیون تومان به حقوق دریافتی ماهانه خودمان باشد، این امر را نمی‌توان از چشم تیزبین و ریزبین جامعه پنهان کرد و این اقدام به‌شدت به وفاق و مشارکت سلولی) خانواده را تأمین کند و حدود ۳۰ درصد باقی‌مانده را نیز صرف هزینه‌های فوق‌برنامه، تفریحات، آموزش، مسافرت‌ها و پس‌انداز و سایر امور گذران اوقات فراغت کند.

این در حالی است که در کشور ما، نتیجتا این استانداردها را برای لااقل هفت دهک درآمدی نداریم بلکه هفت دهک در تأمین هزینه‌های زیانی برای پایه‌ای و ابتدایی مشکل دارند. ولی در مقابل گروهی حقوق‌های نجومی دریافت می‌کنند و نمی‌دانند چگونه آن را هزینه کنند. در سوی دیگر بخش بزرگی از لایه‌های اجتماعی، تحت فشار شدید هزینه‌های زندگی

«سل المصائع رکبا تهیم فی فلوات/ تو قدر آب چه دانی که در کنار فراتی».

در واقع مستاجران با دو پدیده مواجه هستند، یک) تورم، دو) گرانی. تورم در بعد اقتصاد کلان است و گرانی در بخش اقتصاد خرد و تابع قانون عرضه و تقاضا. همان‌طور که «پروفسور مازلو» از نیازهای پنج‌گانه گفته‌اند، باید این نیازها، نیاز فیزیولوژیکی یا جسمانی است که عبارت است از خوراک، پوشاک، مسکن، ازدواج و... نیاز بعدی، نیاز ایمنی است و بعد از آن مورد علاقه‌بودن و ارج و منزلت دیدن در محیط کار و زندگی و پس از آن، تعلق سازمانی داشتن و اعتماد به‌نفس پیدا کردن در محیط کار و زندگی. در مرحله آخر نیز نیاز خودشکوفایی و خویشتن‌یابی مطرح می‌شود. بنابراین، می‌بینیم که ما در سکونتگاه به‌عنوان یکی از نیازهای پایه‌ای درمانده‌ایم. در همین راستا، یکی از عوامل مؤثر و مهم در رشد طلاق و فروپاشی نهاد خانواده، مشکلات ناشی از اجاره‌نشینی و جابه‌جایی همه‌ساله مستاجران همراه با افزایش لجام‌گسیخته اجاره‌بهای سکونتگاه‌های استیجاری است که رشد آن نا رشد درآمد خانوار هیچ‌گونه ارتباط منطقی ندارد و عاملی برای درگیری و کشاکش و ستیز خانوادگی میان همسران شده و زمینه‌های لازم را برای طلاق و جدایی آماده می‌کند. دو فرد جوان با هدف‌ها و چشم‌اندازهای نیک انسانی با هم ازدواج می‌کنند، اما پس از مدت کوتاهی، متوجه می‌شوند که در تأمین ابتدایی‌ترین نیاز یعنی محل سکونت درمانده‌اند و زمانی حدود شش ماه تا یک سال را می‌توانند با این دشواری‌ها سر کنند. این ناتوانی در تأمین مسکن و سرپناه، عموما مشکلات و تنش‌های بسیاری برای آنها ایجاد می‌کند که در بسیاری موارد به جدایی ختم می‌شود.

«مسن خبرنگار»، در واقع زودتر از بقیه خبرها رو می‌فهمید. همون موقع هم یادمه که گفتن می‌تونیم وام ودیعه مسکن بگیریم؛ اما اصلا نتونستم وارد سایت بشم. یادمه اون موقع اولویت با متاهل‌ها بود. نمی‌دونم به نظرم انقدر دردسر توی سایت نیار، حالا باز هم مهم نیست که ندیکاتی مرکز شهر جابه‌جا شیم. همه‌ش نگرانیم که نکنه مجبور شیم از تهران خارج شیم. آخه هر دو کارمون توی تهرانه. یادمه اصلا که موعد جابه‌جایی‌مون شد، سایت‌های مهم‌شون هنوز توی اینترنت می‌دیدم، یا بول ما هفته‌ها قبل تویه بود و این شهرک‌های دورتر از تهران خوبه پیدا می‌شن. این موضوع شاید برای فرد مجرد یا یک زوج جوان کمی راحت به نظر برسد اما برای خانواده‌هایی که فرزند دارند، بسیار شرایط دشواری ایجاد می‌کند. فرزندان ویژه‌ای از آنها در محله قبلی مدرسه ثبت‌نام کرده‌اند و جابه‌جایی سالانه برای آنها، معضل قابل‌توجهی خواهد بود.

سانازِ خانه‌دار است و متاهل و مادر دو فرزند که یکی از آنها کلاس هشتم است و آن یکی هم سوم. او می‌گوید: «الان ۱۵ سال به کرایه زندگی کردم. با اینکه کار شوهرم با نبست و هیچ‌وقت بی‌کار نبوده، هنوز مستاجریم. اوایل ازدواج فکر می‌کردم نهایتا چهار یا پنج ساله مستاجر باشم اما دیگه انگار چراغ راهنم نمونده. توی چند سال اول، با کرفتن وام و پس‌انداز کمی که داشتیم در تلاش بودیم که به خونه بلقی بخریم. اما با افزایش ساله یک ساله زمان دریافت وام را از دست بدهد: «من برای وام به یکی از شعبه‌های بانک ملت زنجان معرفی شدم، پس از ارائه مدارک و استعلام‌ها، گفتن ما وام ودیعه مسکن نداریم. درصورتی‌که توی سایت موقع ثبت‌نام اون شعبه هم معرفی شده بود. به من گفتن بانک رو عوض کنید. توی بانک بعدی هم به خاطر اختلال توی سیستم، مدارکم برای دریافت وام ثبت نشد و بعدش گفتن دیگه زمان تموم شده». حتی با شکایت به بانک مرکزی و بازرسی بانک هم راه به جایی نبردم».

کوچ اجباری در راه یافتن سرپناه

مشکل دیگری که گرانی مسکن در کلان‌شهرها و به‌خصوص تهران به وجود آورده، ایجاد شهرک‌های اقماری و سکونتگاه‌های غیررسمی است؛ اما مشکل به همین‌جا ختم نمی‌شود. جمع‌شدن افراد در حاشیه شهرها با فرهنگ‌ها و آداب و رسوم مختلف باعث بروز مشکلات و معضلات اجتماعی نیز می‌شود.

به گفته فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان کشور، «گرانی مسکن سرعت کوچ حاشیه‌نشینی را افزایش داده است. وقتی خرید مسکن برای اقشار متوسط هم دور از دسترس شده، بدون شک اجاره‌نشینی هم برای اقشار ضعیف‌تر، سخت‌تر شده است».

به این کوچ مستاجران از کلان‌شهرها به حاشیه شهرها یا شهرک‌ها و محلات خارج از مرکز، می‌توان تغییر محل زندگی از محله‌های بالاتر به پایین‌تر را نیز اضافه کرد. با توجه به متوسط درآمد کارمندی و کارگری و هزینه‌های جاری زندگی، بی‌شک توان پس‌انداز برای کمتر کسی باقی می‌ماند. با نبود این پس‌انداز هم یعنی تمدید مسکن مستاجران بابت بدون افزایش ودیعه انجام شود؛ اتفاقی که قطعا محال است. این یعنی اکثر مستاجران، با باید به کرایه پرداختی خود اضافه کنند یا اگر توان این را هم ندارند ناچارند به محله‌های پایین‌تر یا خانه‌های کوچک‌تر رجوع کنند. در واقع بالارفتن سرسام‌آور قیمت زمین، ساخت‌وساز، مصالح ساختمانی، خرید، فروش، اجاره و رهن خانه در کشور، به کوتاهی شده که قیمت خرید و فروش مسکن و همچنین میزان رهن و اجاره خانه افزایش افسارگسیخته‌ای داشته است.

این وضعیت باعث شده افرادی که پیش از این در خانه رهنی و اجاره‌ای ساکن بوده‌اند توان قیمت جدیدی را که سال جدید صاحبخانه برای رهن، ودیعه و کرایه تعیین کرده، نداشته باشند و از طرفی ارزش پولی که در سال گذشته به‌عنوان رهن یا ودیعه نزد مالک خانه داشته‌اند نیز به میزانی بسیار پایین‌تر از قبل تنزل کند و به‌ناچار دنبال کرفتن وام برای اجاره خانه افزایش افسارگسیخته‌ای بدهند تا برای پیدا کردن خانه‌هایی در حاشیه شهرها یا شهرک‌ها و حتی کنوها، مجبور شوند برای پیدا کردن مسکن، با نبود پس‌انداز برای پرداخت هزینه‌های اجاره و خانه‌دار شدن، مجبور به کوچ اجباری شوند.

نکار و سپهر، جزء کسانی از ازدواجشان می‌گذرد و هر دو شاغل هستند. آنها نیز مانند بسیاری از مستاجران هر سال تجارب جابه‌جایی و رفتن به سمت محله‌های پایین‌تر و خانه‌های کوچک‌تر شده‌اند. «یادمه اولین خونه‌ای که اجاره کرده بودیم، به آپارتمان ۷۶متری توی یوسف‌آباد بود. خیلی اونجا رو دوست داشتم. محله قدیم ماردیزرکم اینا بود. اون موقع‌ها هم سخت بود پرداخت هزینه‌های اجاره خونه اما خب بالاخره جورش کرده بودیم. حتی قبول کردیم بریم یه واحد کوچیک‌تر بگیریم. سال سوم دیگه با پول ما توی این محل خونه نیاد نمی‌شد. البته که یه پول بیشتر هم اضافه کردیم. صاحبخونه خیلی قبول کردیم بریم یه واحد کوچیک‌تر بگیریم. بازم پیدا شد. مجبور شدیم بریم سمت سهروردی جنوبی. اون جا به خونه به کم قدیمی‌تر پیدا کردیم. بد نبود اما خیلی قبلی خیلی راحت‌تر بودیم. سال چهارم هم باز همین داستان بود. نتونستیم تمدید کنیم و رفتیم سمت بیستم‌متری، یه خونه ۴۵متری. طبقه چهارم، بدون آسانسور. فکر کنم سال بعد هم دیگه کم‌کم برسیم سمت بازار. حالا باز هم مهم نیست که دنبال‌ش می‌گردیم. جراحه‌ش نیست. همه‌ش نگرانیم که نکنه مجبور شیم از تهران خارج شیم. آخه هر دو کارمون توی تهرانه. یادمه اصلا که موعد جابه‌جایی‌مون شد، سایت‌های مهم‌شون هنوز توی اینترنت می‌دیدم، یا بول ما هفته‌ها قبل تویه بود و این شهرک‌های دورتر از تهران خوبه پیدا می‌شن. این موضوع شاید برای فرد مجرد یا یک زوج جوان کمی راحت به نظر برسد اما برای خانواده‌هایی که فرزند دارند، بسیار شرایط دشواری ایجاد می‌کند. فرزندان ویژه‌ای از آنها در محله قبلی مدرسه ثبت‌نام کرده‌اند و جابه‌جایی سالانه برای آنها، معضل قابل‌توجهی خواهد بود.

عکس: علی فولادی، شرق

«من خبرنگارم، در واقع زودتر از بقیه خبرها رو می‌فهمم. همون موقع هم یادمه که گفتن می‌تونیم وام ودیعه مسکن بگیریم؛ اما اصلا نتونستم وارد سایت بشم. یادمه اون موقع اولویت با متاهل‌ها بود. نمی‌دونم به نظرم انقدر دردسر توی سایت نیار، حالا باز هم مهم نیست که بریم دنبالش ببینیم با شوهرش اختلاف داره یا نه؛ می‌دونستن دو جابه‌جایی نیاز به کرایه بدم خیلی بیش‌تر می‌تونید بیان تمدید کنید. اون موقع هم یکیم: منال این وام خونگی‌ها. اونا راحت‌تر بود؛ چون از خیلی‌ها هم شنیده بودم که بیشتر از چهار، پنج ماه از ثبت‌نامشون گذشته؛ اما هر بار مراجعه می‌کنن، می‌گن بودجه تموم‌ه. یکی از دوستام می‌گفت ۳۰۰ هزار تومن توی سیرمی گرفتن که رهگیری قوانامه و ثبت‌نام نیامده کرده؛ اما به هیچ‌جا نرسیده بود. واقعا جرا باید طرحی رو بذارن که نمی‌تونن پاسخ‌گوی مردم باشن. حالا شما فکر کن اصلا همه اینها هم برای من جور می‌شد. باید می‌گشتم ضامن پیدا می‌کردم. تازه اگه به من مجرد که خانم سرپرست خانوار یا زن مجرد بالای ۳۵ سال نبودم، وام می‌دادن؛ چرا وقتی ضامن می‌خوان مردم رو سرگردون می‌کنن، حالا من شاید به ضامن بیاد کسی؛ اما چرا پانج برابر حقوقم باید ضامن داره؟». اینها، مصداقی از عدم دسترسی به وام ودیعه مسکن است که علی، «فراکانسچیل ارتباطات و خبرنگار ساکن تهران می‌گوید.

عکس‌هم کارگری که بازخانه در زنجان است و از اختلال در سیستم بانکی می‌گوید؛ اختلالی که باعث شد زمان دریافت وام را از دست بدهد: «من برای وام به یکی از شعبه‌های بانک ملت زنجان معرفی شدم، پس از ارائه مدارک و استعلام‌ها، گفتن ما وام ودیعه مسکن نداریم. درصورتی‌که توی سایت موقع ثبت‌نام اون شعبه هم معرفی شده بود. به من گفتن بانک رو عوض کنید. توی بانک بعدی هم به خاطر اختلال توی سیستم، مدارکم برای دریافت وام ثبت نشد و بعدش گفتن دیگه زمان تموم شده». حتی با شکایت به بانک مرکزی و بازرسی بانک هم راه به جایی نبردم».

کوچ اجباری در راه یافتن سرپناه

مشکل دیگری که گرانی مسکن در کلان‌شهرها و به‌خصوص تهران به وجود آورده، ایجاد شهرک‌های اقماری و سکونتگاه‌های غیررسمی است؛ اما مشکل به همین‌جا ختم نمی‌شود. جمع‌شدن افراد در حاشیه شهرها با فرهنگ‌ها و آداب و رسوم مختلف باعث بروز مشکلات و معضلات اجتماعی نیز می‌شود.

به گفته فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان کشور، «گرانی مسکن سرعت کوچ حاشیه‌نشینی را افزایش داده است. وقتی خرید مسکن برای اقشار متوسط هم دور از دسترس شده، بدون شک اجاره‌نشینی هم برای اقشار ضعیف‌تر، سخت‌تر شده است».

به این کوچ مستاجران از کلان‌شهرها به حاشیه شهرها یا شهرک‌ها و محلات خارج از مرکز، می‌توان تغییر محل زندگی از محله‌های بالاتر به پایین‌تر را نیز اضافه کرد. با توجه به متوسط درآمد کارمندی و کارگری و هزینه‌های جاری زندگی، بی‌شک توان پس‌انداز برای کمتر کسی باقی می‌ماند. با نبود این پس‌انداز هم یعنی تمدید مسکن مستاجران بابت بدون افزایش ودیعه انجام شود؛ اتفاقی که قطعا محال است. این یعنی اکثر مستاجران، با باید به کرایه پرداختی خود اضافه کنند یا اگر توان این را هم ندارند ناچارند به محله‌های پایین‌تر یا خانه‌های کوچک‌تر رجوع کنند. در واقع بالارفتن سرسام‌آور قیمت زمین، ساخت‌وساز، مصالح ساختمانی، خرید، فروش، اجاره و رهن خانه در کشور، به کوتاهی شده که قیمت خرید و فروش مسکن و همچنین میزان رهن و اجاره خانه افزایش افسارگسیخته‌ای داشته است.

این وضعیت باعث شده افرادی که پیش از این در خانه رهنی و اجاره‌ای ساکن بوده‌اند توان قیمت جدیدی را که سال جدید صاحبخانه برای رهن، ودیعه و کرایه تعیین کرده، نداشته باشند و از طرفی ارزش پولی که در سال گذشته به‌عنوان رهن یا ودیعه نزد مالک خانه داشته‌اند نیز به میزانی بسیار پایین‌تر از قبل تنزل کند و به‌ناچار دنبال کرفتن وام برای اجاره خانه افزایش افسارگسیخته‌ای بدهند تا برای پیدا کردن خانه‌هایی در حاشیه شهرها یا شهرک‌ها و حتی کنوها، مجبور شوند برای پیدا کردن مسکن، با نبود پس‌انداز برای پرداخت هزینه‌های اجاره و خانه‌دار شدن، مجبور به کوچ اجباری شوند.

شهرگریزی اجباری با سقف‌های اجاره‌ای

الهه باقری‌سنجری: این روزها شاید مهم‌ترین کابوس خانواده‌ها، به‌خصوص جوانان، مشکل اجاره‌بهاست؛ مشکلی که این سال‌ها روزبه‌روز بزرگ‌تر شده و انگار هیچ راه گریزی از آن وجود ندارد. با اگر هم که هست، هنوز اقدامی برای آن صورت نگرفته است. در واقع افرادی که نتوانستند صاحب خانه شوند، هزینه‌های بالای تأمین سرپناه، امانشان را بریده و افزایش روزبه‌روز نرخ اجاره‌بها و خرید مسکن نیز و ترس از بی‌سقف‌ماندن نیز هر روز بیشتر از قبل تقویت می‌شود.

«یسرم ازدواج کرده، می‌خواد بیاد تویِ این خونه بشینه. بابد جابه‌جا شید. همه‌شون همین رو می‌گن. چطور یهو بچه‌های همه‌شون ازدواج کردن. الکی می‌گن. فهمیدن نمی‌تونن توی کرونا مستاجر رو بلند کنن. اینطوری می‌گن». این جمله را یا خودمان گفتیم یا از زبان مستاجرهایی که اطرافمان می‌شناسیم. شنیدیم. این روزها، گپ نیستند دوستان و آشنایانی که با صاحبخانه‌هایشان گره با نرخ اجاره را به قدری بالا برده که حسابش از ذهن مستاجر خارج است. در این میان، مسئولان و تصمیم‌گیران، مدام تقصیر را متوجه یکدیگر می‌دانند و کسی به مستاجران درمانده نمی‌اندیشد.

این در حالی است که بخش قابل‌توجهی از ساکنان شهرها از مستاجران تشکیل می‌دهند. در بهمن سال گذشته، مجتبی یوسفی، عضو کمیسیون عمران مجلس، درباره فشارهای وارد‌شده بر مستاجران به بازار مسکن گفته بود: «باید توجه داشته باشیم که مؤلفه‌های اقتصادی بر تمام بازارها از جمله بازار مسکن و اجاره به طور مستقیم اثر می‌گذارد و در کشوری که با تورم ۴۰درصدی مواجه بوده به‌دیهی است که بازار مسکن هم متأثر از این نرخ تورم جزء تلاطم شود. عامل مهم دیگری که بر بازار اجاره اثر می‌گذارد عرضه و تقاضاست. در تمام کشورها بخشی از جمعیت مستاجر هستند اما این‌گونه نیست که در مدت‌زمان کوتاهی نرخ اجاره‌بها را تا این حد افزایش پیدا کند جراکه بین عرضه و تقاضا تعادل و توازن وجود دارد. این در حالی است که طبق آمار سرشماری سال ۹۵ شش و نیم میلیون خانوار مستاجر داریم. سالانه ۸۰۰ هزار ازدواج جدید صورت می‌گیرد یعنی بی‌دریی بر جمعیت مستاجران کشورمان اضافه می‌شود».

از طرفی، به گفته برخی از کارشناسان و پژوهشگران شهری، بسیاری از مردم، به خاطر نزدیکی به محل کار و اسن‌گرفتن با محل زندگی خود، ناچار می‌شوند با هر نرخی که بالک درخواست می‌کند موافقت کنند و این موضوع علاوه بر اینکه باعث افزایش عرض اجاره در آن محل می‌شود، مستاجر را نیز از خانه‌دارشدن دورتر می‌کند، جراکه با درآمد خود شاید بتواند در یکی از محله‌های حاشیه‌ای یا شهرک‌های خارج از شهر مالک خانه شود اما می‌تواند در محله‌ای نزدیک‌تر به مرکز شهر یا محل کار خود، خانه‌ای اجاره کند.

فرزانه، مربی ورزشی و ساندا دانشگاه، دراره وضعیت اجاره‌نشینی‌شان می‌گوید: «من تویِ یه خانواده تحصیل‌کرده که به لحاظ مالی متوسط رو به بالا حساب می‌شن بزرگ شدم. از اولی که به دنیا اومدم منطقه یک زندگی می‌کردیم. شوهرم هم بزرگ‌شده همین جا بود. وقتی ازدواج کردیم، با کمک خانواده‌ها تونستیم تویِ همین محل خانه‌ای اجاره کنیم. اولش راحت از پس کرایه برمی‌اومدیم. جز حقتون کار می‌کردیم. اما می‌سال‌سال کرایه‌ها بیشتر می‌شد. ما هم به خاطر وابستگی به محل و نزدیکی به سر کار، جراحی‌مون نمی‌کفت قبول می‌کردیم. اصال هم کفتیم نهایتا چهار میلیون کرایه رو می‌کنه مشت میلیون کنه باز هم قبول می‌کردیم. اما جواهمون کرد. چون نمی‌تونه بیشتر از یه حدی برای تمدید بالا بره اما وقتی مستاجر جدید بیاد، به‌راحتی می‌تونه از هر مبلغی که دلش خواست بکیره ازش. ما هم مجبوریم یهو محله‌های پایین‌تر و خونه کوچیک‌تر بکیریم. اشنایه کردیم. شاید همون چند سال پایدون می‌تونستیم خونه بخریم. اما از طرفی، باید می‌رفتیم محله‌های خیلی دورتر یا تی به کم حاشیه شهرها.

از طرفی، برخی افراد به امید شرایط کاری بهتر، زادگاه خود را ترک کرده و راهی کلان‌شهرها می‌شوند و پس از پیادکردن کار مناسب، به دلیل بالابودن هزینه‌های جابه‌جایی و حمل‌ونقل، ناچارند نیمی از حقوق یا در برخی موارد، اکثر حقوق و درآمد خود را برای اجاره‌بهای مسکن صرف کنند. این تمام ماجرا نیست. شرایط در سال‌های اخیر برخی افراد را به جایی رسانده که حتی با صرف تمام درآمد خود نیز، دیگر قادر به سکونت در مرکز شهرها نیستند. این ناتوانی از سکونت در مرکز کلان‌شهرها، با توجه به نرخ بی‌کاری در شهرهای زادگاه‌هایشان، آنها را به سمت بازگشت به شهرهای محل تولد سوق نمی‌دهد، بلکه ناچارند به مناطق بایین‌تر کوچ کنند که این موضوع، منجر به ازدست‌دادن کیفیت زندگی، هزینه جابه‌جایی تا محل کار و مشکلات اجتماعی فراوان می‌شود.

«شما می‌تونی بابرو کنی که همکار من، دیروز بعد از تماس صاحبخونه‌ش راهی بیمارستان شد؟ آخه تصور کن به دختری با هزار بدبختی از شهر کوچولو کنی به اسنان خیلی دور. خانواده‌ش رو راضی کرده بیاد تهران که کار پیدا کنه. کار هم پیدا کرده و خیلی پیشرفت کرده اما صاحبخونه‌ش گفته یا صد میلیون بذار روی پول پیش، یا سه میلیون به کرایه اضافه کن. بخواد سه میلیون بده، یا قسطایی که داره و کمک مالی‌ای که به خانواده‌ش می‌کنه، حقوقش منفی می‌شه. نتیجه بزره خراج و از شهر. جاهایی هم که دیده یا مناسب به زن تنها نیست، یا اینکه انقدر دروغ که باید در ماه کلی هزینه رفت‌وآمد بده. می‌که اومدم اینجا، کار باد کرفتم. بسمت کرفتم. حرفای شده که کمک‌حرف خانواده‌م هم بشم. نمی‌تونم برکردم شهر خودمون. واجبا نه‌تنها هیچ کاری نیست، بلکه به خاطر بافت سنتی و فرهنگیش هم که اصلا نباید از خونه بیام بیرون. هرچقد خانواده‌م هم‌ازش کنن بازم هیچ اونجا اینطوریه.»

اینهیا رویان مرتضی، کارمند یک شرکت خصوصی از همکارش است که در بخش اداری همین شرکت، مشغول به کار است.

نظارتی بر قوانین‌های کنترل نرخ اجاره‌بها نیست

بسیاری از این مستاجران می‌گویند که وقتی حقوق ماهانه خود را دریافت می‌کنند، در کنار هزینه‌های سرسام‌آور زندگی، از قبیل تأمین مایحتاج اولیه و مواد غذایی، باید اجاره‌بهای بالایی نیز پرداخت کنند و همزمان، باید به پس‌انداز مبلغی برای افزایش پول پیش مثلا استیجاری خود نیز بیندیشند که با این میزان تورم و درآمد عملا پس‌انداز شدنی نیست. این گرانی‌ها و افزایش نرخ اجاره‌بها، تنها شامل تهران یا کلان‌شهرهای دیگر نمی‌شود و بسیاری از استان‌های دیگر را نیز شامل شده است.

لذا، خانده‌ار و ساکن قزوین است و دو فرزند خردسال دارد. او می‌گوید: «با اینکه هزینه‌های زندگی اینجا خیلی کمتر از تهرانه، اما تصور کن که ما سه سال پیش، ۱۰ میلیون پول پیش داده بودیم و یک‌میلیون و ۵۰۰ تومن کرایه. صاحبخونه بهم پارسال گفت ۱۰ میلیون رو باید یکی صد میلیون یا ماهی سه میلیون تومن کرایه. حساب کن که چند برابر می‌شه. واقعا با هزینه دو تا بچه کوچیک و با توجه به اینکه فقط شوهرم شاغله. چجوری می‌خواستیم این مبلغ رو تأمین کنیم. یادمه اون موقع گفته بودن که سطوح برای افزایش اجاره‌بها کذاشتن و مالک نباید بیشتر از اون افایشه کنه؛ اما حرز جاری رفته و ویکیری کردم. گفتن به ما مربوط نیست. آخرش هم شوراي حل اختلاف گفت بالاخره ملکشه. باید به جوری باهاش توافق کنید.

منظورم اینه که قانونی هم که کذاشتن اصلا نظارت نیست روش. بیا! من خواستم از قانون حمایت از مستاجر استفاده کنم. دستم به کجا بند بود؟».

این کلاه‌ها از نبود یا ساختگی‌بودن نهادهای مسئول، در حالی است که در سال‌های کذشته، به‌شکل سقف افزایش اجاره‌بها اعلام و سازمان نظارت بر قوانین مملکت هنوز تا با مشاوران املاک متخلف که این سقف افزایش را رعایت نکنند، برخورد کند. از طرفی، از طرف سامانه ملی مقابله با کرونا، برای حمایت از اجاره‌های مستاجر در زمینه اجاره املاک مسکونی، طی مصوبه‌ای اعلام کرد که همه قراردادهای اجاره مربوط به املاک مسکونی استیجاری که از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا پایان سال ۱۴۰۰ مدت‌زمان اعتبار آنها به اتمام می‌رسد، به مدت یک سال به صورت خودکار تمدید می‌شود. این مصوبه با شروطی اعلام شد که یکی از آنها، نیاز شخصی موجر به خانه است؛ یعنی مثلا خودش یا فرزندان دکورش نیاز به اسکان داشته باشند و این نیاز شخصی هم از سوی شورای حل اختلاف احراز شده باشد، مستاجر باید اخانه را تخلیه کند؛ دقیقا جریانی که بسیاری از مستاجران آن را «شیدا»اند: «چی‌بگم. تا دید قیمت اجاره‌ها بالا رفته، هنوز سال نرسید به ما کفت بابه شبید. می‌که مرم رن کرفته، تونستم براش خونه اجاره کنم. می‌خواد بیاد اینجا بشینه. نمی‌شه که یکم نا! حالا اینکه یکی از همسایه‌ها می‌که اصلا بچه‌هاش بزرگ

یادداشت

شهروندزدایی کم‌درآمدها در برنامه‌ریزی شهری و مسکن

کمال اطهاری
اقتصاددان و پژوهشگر

امروز تله‌های فضایی فقر، علاوه بر گسترش، عمق و سختی بیشتری پیدا کرده‌اند که باید در برنامه‌های جامعی که هم شامل برنامه‌های توسعه باشد هم برنامه‌های آمایشی و کابردی شهری و مسکن، بررسی شود تا مسئله مسکن کم‌درآمدها با ایجاد انتظار لازم، مهار بخش مسکن رانتی و ایجاد مسکن اجتماعی پیوند بخورد. هیچ‌کدام از این موارد در دستور کار دولت حاضر نیست. در دستور کار دولت‌های قبلی («دولت‌های احمدی‌نژاد و روحانی» نیز نبوده است. یعنی هر دو دولت قبلی هم طرح‌های جامع مسکن را که یکی سال ۱۳۸۴ تهیه و تصویب شده و یکی هم سال ۱۳۹۴، کنار گذاشتند. دولت حاضر هم تحولی در سیاست دولت‌های قبلی ایجاد نکرده است. پس تله‌های فضایی فقر نمی‌شکند. تعریف تله فضایی فقر این است: نبود امکانات کافی در محیط‌های جغرافیایی (از لحاظ سرمایه‌های انسانی، حمل‌ونقل، آموزش و...) که باعث می‌شود فقر در آنها بازتولید شود و تنزل پیدا کند و رانه‌دشمن افشار تحصیل‌کرده که حتی و خواهان پیشرفت به این تله‌ها، موضوع را سخت‌تر می‌کند. از عواملی که تله‌های فضایی فقر را ایجاد می‌کند. این است که هم سیاست انتشار تلاش وجود ندارد و اقتصاد مولد مقاومت کنونی ایران در حال تزول است که این به‌خصوص گریبان کم‌نیروی کار بامهارت، تحصیلات و آموزش کم می‌شود؛ یعنی افرادی که شغل و درآمد ثابت ندارند. اجازه می‌شود به این تله‌های فضایی بپیوندد و با مترلاچشمی آنها، تله‌های فضایی گسترش می‌یابند و سخت می‌شوند. این موضوع را در سال ۱۳۷۰ مشاهده کردیم و در طرح مجموعه شهری تهران تدقیق شد. در این طرح، مطالعه شد که سکونتگاه‌های غیررسمی پیرامون تهران، با رشد ۲۰ درصد بعد از انقلاب مواجه بوده و مشاهده شد که این‌گونه‌ترتیب به‌اتفاق این سکونتگاه‌ها کارگران کارخانه‌های اطراف تهران هستند و غیرماهر، و چون طرح جامع آز زمان (مصوب ۱۳۴۹) قطعه‌بندی کوچک را مجاز نمی‌دانست، ناچار بودند برای سکونت به خارج از شهر تهران بروند و برنامه‌های مسکن نیز از آنها حمایت نمی‌کرد. چون برنامه‌های مسکن و اختصاص زمین‌های شهری، در اختیار نخاوی‌هایی بود که در کارکدهای بزرگ تشکیل شده بود و به کارگران اجاره داشت دامات. در صورتی که ۶۰ درصد نیروی کار فقط در شهر تهران در کارکدهای کوچک زیر ۱۰ نفر فعال بودند که مشمول تسهیلات مسکن نبودند. این هم اتفاق را «شهروندزدایی کم‌درآمدها در برنامه‌ریزی شهری و مسکن» گذاشتم؛ یعنی خیلی حمایتی شامل این افراد نمی‌شد و هنوز هم نمی‌شود. در این شرایط که کارگران کارگاه‌های کوچک به طور کامل تحت حمایت قانون کار هم نبودند، با بحران‌های اقتصادی (از دوره ریاست‌جمهوری احمدی‌نژاد و بعد از تحریم) مواجه شدیم. یعنی این کارگران هم به بی‌مسکنی این افشار اضافه شد. همین‌طور علاوه بر ناقص‌بودن نظام بهره‌برداری، نظام توزیع کشا