

پدیده اجاره‌نشینی در تهران و کلانشهرها وقتی آزاددهنده‌تر می‌شود که افقی برای خانه‌دارشدن نداشته باشی

میلیاردرهای خانه‌به‌دوش

■ حسن فرامرزی

تو نیم ساعت هم که روی نیمکت یک پارک بنشینی، وقتی بلند می‌شوی که بروی، برمی‌گردی و نیم‌نگاهی می‌اندازی به نیمکتی که چند دقیقه روی آن روزنامه خوانده بودی، یاد ر حرکت مورچه‌ها خیره شده بودی یا بازی و هیاهوی بچه‌ها را تماشا کرده بودی. این یعنی در همان نیم ساعت مختصر هم با یک نیمکت انس می‌گیری و به نوعی آن شیء بی‌جان را از آن خود می‌کنی، چه برسد به اینکه یک سال در خانه‌ای نشسته باشی و در همان یک سال خودت را با آن خانه، محله، آدم‌ها، کاسب‌ها، همسایه‌ها، قیمت‌ها، پارک‌ها، تعمیرگاه‌ها، میدان‌های میوه و تره‌بار، باشگاه‌ها، هایپر‌ها، فروشنده‌ها، پیاده‌روها و هر آنچه در آن دوروبر برسه می‌زندی، وفق داده باشی. مثلاً در همان هفته اول کشف می‌کنی که از کدام سوپری خرید کنی و کدام فروشنده حس خوبی به تو می‌دهد و کدام کاسب این حس را نمی‌دهد، وقتی یک سال در یک خانه می‌نشینی، حتی بدون آنکه دقت کرده باشی، شروع می‌کنی مثل دانه‌ای که در جایی کاشته شده باشد، به ریشه دواندن و ایجاد ارتباط؛ از تباط‌هایی که با خلق و خویت هماهنگی داشته باشد، از تباط‌هایی ظاهراً ساده اما مهم. از این زاویه اسباب‌کشی را می‌شود یک مرگ کوچک نامید. وقتی به موع‌د تمام قرارداد نزدیک می‌شوی، از همان دوسه ماه به اتمام موع‌د انتظار روی تیغ‌های کلدان کانتوس نشسته‌ای، دیگر آن خانه مال تو نیست، حتی اگر روی کاغذ سه ماه مال تو باشد. ماه‌های اولی که در خانه اجاره‌ای نشسته‌ای این حس را نداری، یا به خودت می‌گویی یک سال زیاد طول می‌کشد اما زمان به سرعت عبور می‌کند و عقربه‌ها عین چرخ عصار می‌گردند و وقتی وارد شش‌ماهه دوم می‌شوی، از سن جوانی یک قرارداد وارد میانسانی می‌شوی و همین طور روز‌ها در کاهش خود به تو یادآوری می‌کنند که باید از این خانه بلند شد و رفت. یاد شعر حافظ می‌افتی:

مرا در منزل جانان چه نمز عیش، چون هم دم

جوس فریادی می‌دارد که بریندی به محمل‌ها

اسباب‌کشی تجربه یک مرگ کوچک است و البته روز‌های پیش از مرگ دشوار تر از وقتی است که این مرگ کوچک را تجربه می‌کنی، وقت‌هایی که باید صرف کنی و اشیاء را که نشانه‌های ریشه دواندن تو در خانه است جمع و جور کنی، دوباره باید محتویات کابینت‌ها را خالی کنی، دوباره باید وسایلی که زیر تخت جاذاده‌ای از زیر تخت بیرون بکشی، دوباره باید بروی دنبال خرید کارتن و پلاستیک‌های حباب‌دار و اشیای شکستنی تا باز هم به تو یاد آور شوند که مرز بودن و نبودن چقدر باریک است.



گزارش

آزار مستأجران از نداشتن افق برای خانه‌دارشدن

آنچه این روز‌ها در داستان تلخ اجاره‌نشینی گزنده است، خود اجاره‌نشینی نیست، بلکه نداشتن افقی واقع‌بینانه برای خانه‌دارشدن است. موضوع این است که در زندگی بسیاری از مستأجران، افقی برای خانه‌دارشدن دیده نمی‌شود و این مهم‌ترین چیز است که آنها را اذیت می‌کند. فرض کنید زوج جوانی در تهران ماهانه ۵۰میلیون تومان در آمد دارند. آنها ودیعه‌ای دست و پا کرده‌اند و ماهی ۱۰میلیون تومان بیشتر اجاره نمی‌دهند، از طرفی با کلی صرفه‌جویی، بیشتر از ۲۰میلیون تومان در ماه هزینه نمی‌کنند، این یعنی آنها نیاز به خوراک، هزینه‌های درمان، آموزش، نگهداری خودرو، تعمیر وسایل، پوشاک، قبضه‌ها، تفریح و سفر را به گونه‌ای برنامه‌ریزی می‌کنند که بیشتر از ۲۰میلیون تومان یا ۶۰هزار تومان در روز نباشد. این به آن معنا خواهد بود که آنها باید بسیار مقتصدانه رفتار کنند و از بخش زیادی از خواسته‌های خود بگذرند، تازه ما در این محاسبه اقساط وام تأمین ودیعه خانه را در نظر نگرفته‌ایم. فرض می‌گیریم این زوج ۲۰میلیون تومان در ماه پس‌انداز کنند. امروز برای خرید یک خانه ۶۰متری در تهران- بسته به نوع منطقه- دست‌کم ۵ تا ۱۰میلیارد تومان و بیشتر نیاز دارید. اگر فرض کنیم که قیمت‌ها و دستمزدها ثابت باشد- هیچ وقت این اتفاق نمی‌افتد و همواره میزان دستمزدها در دهک‌های پایین جامعه هم‌تراز با تورم رشد نمی‌کند؛ اتفاقی که با وجود تورم بالای ۴۰درصد و رکود حاکم بر فضای کسب‌و کار طبیعی و گریزناپذیر است- به فرض ثابت بودن رشد قیمت‌ها و دستمزدها در دهک‌های پایین جامعه بین ۲۰ تا ۵۰سال طول می‌کشد که فرد بتواند خانهای برای خود تدارک ببیند اما وقتی جا ماندن دستمزد دهک‌های پایین از میزان تورم را به حساب آوریم، اعداد بالا از بازه عمر معمول بیشتر خواهد بود.

از طرفی وام مسکن فقط برای کسانی می‌تواند راهگشا باشد که توان بازپرداخت دست‌کم ۳۰میلیون تومان و بیشتر در ماه را داشته باشند، البته این تمام ماجرا نیست، چون این وام‌ها در خوشبینانه‌ترین حالت یک‌چهارم و یک‌پنجم قیمت واحدهای مسکونی را پوشش می‌دهند و این به آن معناست که فرد باید آورده چندمیلیاردی داشته باشد.

فقر مسکن، پرابر میانگین جهانی

اگر چه دولت‌ها در سال‌های اخیر وعده سرمایه‌گذاری و ساخت مسکن را داده‌اند اما روزمرگی، آشفتگی و نداشتن برنامه جامع در سیاست‌های مسکن نتوانسته است شکاف بین میزان عرضه و تقاضای را کاهش دهد. مرکز پژوهش‌های مجلس اعلام کرده نرخ فقر مسکن در ۱۶سال گذشته به صورت مداوم بیشتر شده است. گفته می‌شود نرخ فقر مسکن بیشتر از دو برابر میانگین جهانی است. از سویی تعیین قیمت‌های دستوری برای اجاره سیاستی شکست‌خورده است. مالکان حق خود می‌دانند ملک خود را متناسب با رشد تورم عرضه کنند. همچنان که در گزارش برخی رسانه‌ها آمده است مالکان ترجیح می‌دهند خانه خود را خالی نگه دارند تا آن را با قیمت

د

با وجود آنکه پنج سال از

تصویب قانون مالیات بر

خانه‌های خالی می‌گذرد اما

این قانون نتوانسته است

تأثیری بر افزایش عرضه

واحدهای مسکونی به بازار و

جلوگیری از احتکار مسکن

داشته باشد. موضوع این

است که مسکن در ایران

بیشتر کالای سرمایه‌ای

است تا کالای مصرفی،

بنابراین با وجود تصویب

قانون، تکانی در عرضه

مسکن پدید نیامده است

پایین‌تری عرضه کنند. دولت می‌تواند مثل یک جراح با دقت در بازار مسکن مداخله کند اما نمی‌تواند با قیمت دستوری کار را پیش ببرد، همچنان که در سال‌های اخیر- به ویژه از سال ۱۳۹۶ به بعد- که قیمت اجاره‌ها به صورت انفجاری بالا رفت و در سال‌هایی زمزمه تعیین سقف برای اجاره‌بها مطرح شد، همان اتفاقی افتاد که پیش‌بینی می‌شد؛ بازار اجاره واحدهای مسکونی هیچ

اعتنایی به تعیین سقف نشان نداد.

برای فهم میزان دخالت مؤثر دولت در عرضه واحدهای مسکونی کافی است به همین خبر کوتاه مراجعه کنیم. این خبر گویای بخشی از اتفاقی است که این روز‌ها دارد در بازار عرضه مسکن روی می‌دهد. روز‌های پایانی شهریورماه اس‌ال بود که وزیر مسکن و شهرسازی از خبری «به اصطلاح خوش» با عنوان عرضه ۱۰هزار واحد مسکونی استیجاری سخن به میان آورده بود، در حالی که به گفته کارشناسان ۱۰هزار واحد کمتر از ۲/۰درصد تقاضا برای مسکن است.

با وجود آنکه پنج سال از تصویب قانون مالیات بر خانه‌های خالی می‌گذرد اما این قانون نتوانسته است تأثیری بر افزایش عرضه واحدهای مسکونی به بازار و جلوگیری از احتکار مسکن داشته باشد. این قانون الهام گرفته از برخی کشورهایی است که با استفاده از اهرم مالیات و گنجاندن ضرایب پله‌ای خواسته‌اند از احتکار مسکن جلوگیری کنند اما موضوع این است که مسکن در ایران بیشتر کالای سرمایه‌ای است تا کالای مصرفی، بنابراین با وجود تصویب قانون تکانی در عرضه مسکن پدید نیامده است.

از طرفی مطابق آمارهایی که «دنیای اقتصاد» در این زمینه منتشر کرده دست‌کم ۳میلیون و ۵۰۰میلیون مستأجر، مشمول حمایت و کمک مالی در کشور هستند اما طی سه سال گذشته تنها ۷۰۰هزار فقره تسهیلات ودیعه مسکن به مستأجرها پرداخت شده است. این به آن معناست که از هر پنج مستأجر فقط یک مستأجر نتوانسته است این تسهیلات را دریافت کند.

پول یک خانه در ۵سال بخارشد

علی ۴۲سال دارد. کارمند اداره و ۱۵سال است در تهران اجاره‌نشینی می‌کند. او تا حالا پنج خانه را عوض کرده است. رکورد اجاره‌نشینی‌اش ۹سال در خیابان استاد حسن بنا بوده و در خانه‌های دیگر یک سال، دو سال و سه سال اجاره‌نشین بوده است، از برخی از خانه‌ها به انتخاب خودش بلند شده و از برخی به اجبار یا با مالک به توافق نرسیده یا مالک خواسته است فرد مورد نظرش در خانه بنشیند، مثلاً فرزندش عروسی کرده یا خانه را برای فروش گذاشته و مالک بعدی خواسته است به همان خانه بماند.

علی می‌گوید: چند روز پیش با همسرم نشستیم و حساب کردیم دیدیم در

د

نکته جالب توجه بازار

اجاره واحدهای مسکونی

که در آگهی‌های اینترنتی

خودنمایی می‌کند،

تمایل بخش قابل توجهی

از مالک‌ها به گرفتن

ودیعه کامل به جای

اجاره بهاست. به عنوان

مثال از ۳۳آگهی اول که

در جست‌وجوی سایت

دیوار در دسترسی من

قرار گرفت، صاحبان

۱۴آگهی خواستار ودیعه

کامل شده بودند. به

عنوان مثال ودیعه یک

واحد ۲۷۰متری در برج

باغ زعفرانیه ۱۶میلیارد

تومان بود

این ۵سال اجاره‌نشینی با احتساب تورم روز پول خرید یک آپارتمان را به مالک‌ها داده‌ایم، دود از کله بلند می‌شود، ما پول مان بخار شده است و حالا چیزی دست‌مان نیست.

علی ادامه می‌دهد: آنچه مردم را این روز‌ها اذیت می‌کند، اجاره‌نشینی نیست. اجاره‌نشینی از سال‌ها قبل در ایران و بسیاری از کشورها بوده و هست و خواهد بود. تا همین ۱۰سال پیش اجاره‌نشینی واقعاً آزاردهنده نبود، حداقل برای من این طور بود. آدم‌ها متناسب با درآمد خود می‌توانستند خانهای در یکی از محلات اجاره کنند و این اجاره‌بها در نهایت یک‌چهارم، یک‌سوم یا در بدترین حالت نصف در آمد خانواده را به خود اختصاص می‌داد.

حرفی که علی می‌زند در واقع حرف مستندی است. از یک دهه گذشته و با رشد قیمت املاک، رکود حاکم بر فضای اقتصاد و افزایش نیافتن دستمزدها به ویژه در بخش کارمندی متناسب با میزان تورم توازن سهم اجاره از هزینه‌های خانوار به هم خورده است، طوری که بسیاری از مستأجران ترجیح داده‌اند از تهران به شهر کهای اقماری مهاجرت کنند، به این امید که بتوانند از پس هزینه‌های زندگی برآیند.



ودیعه یک واحد ۲۷۰متری، ۱۶میلیارد تومان!

گشتی در آگهی‌های سایت‌های اینترنتی خرید و فروش کالا و خدمات و املاک نشان می‌دهد مثلاً اجاره یک واحد ۸۷متری دوخوابه تک واحدی در خیابان باترین لومومبا به ۶۰۰میلیون تومان ودیعه و ماهانه ۳۹میلیون تومان اجاره نیاز دارد. آپارتمان ۷۵متری در خیابان فرشته با ودیعه ۵۰۰میلیون تومان و ۴۵میلیون تومان اجاره قیمت خورده است. قیمت‌ها در مناطق مرکزی، شرق و جنوب شهر متعادل تر است. مثلاً اجاره یک واحد ۶۵متری یک خوابه در خیابان کرمان شمالی با ودیعه ۵۰۰میلیون تومان، ۱۳میلیون تومان است. اگر خانواده قدری پرجمعیت باشد یا فرزندان بزرگ شده باشند و شما بخواهید یک واحد ۱۰۰متری ۱۰هزاره کنید، مثلاً در محدوده بلوار کشاورز آگهی‌ای که وعده قیمت بسیار مناسب را می‌دهد این است: یک‌میلیارد تومان ودیعه، ۳۸میلیون تومان اجاره.

نکته جالب توجه بازار اجاره واحدهای مسکونی که در آگهی‌های اینترنتی خودنمایی می‌کنند، تمایل بخش قابل توجهی از توجهی‌ها به ملک‌ها به گرفتن ودیعه کامل به جای اجاره بهاست. به عنوان مثال از ۳۳آگهی اول که در جست‌وجوی سایت دیوار در دسترسی من قرار گرفت، صاحبان ۱۱۴آگهی خواستار ودیعه کامل شده بودند. به عنوان مثال ودیعه یک واحد ۲۷۰متری در برج باغ زعفرانیه ۱۶میلیارد تومان بسود. ودیعه یک واحد ۲۵۰متری در همین منطقه ۶میلیارد و ۲۰۰میلیون تومان، البته این رقم‌ها وقتی به مراکز پایین تر شهر می‌رسد تعدیل می‌شود اما از یک‌میلیارد و چندصدمیلیون تومان پایین نمی‌آید.

با این همه سؤال این است که چرا مالکان ترجیح می‌دهند به جای اجاره از

ودیعه‌های سنگین استفاده کنند. بنا به تحلیل‌هایی که در این باره منتشر

شده و بر اساس مشاهدات میدانی موضوع به نرخ تورم بالا برمی‌گردد. مالکانی

که می‌توانند با مبالغ ودیعه سرمایه‌گذاری کنند با سرمایه‌گذاری در بازارهای

متنوع از ارز و طلا، مسکن و رمزارز به بازدهی اقتصادی بالایی می‌رسند و

یک سال بعد مبلغ ودیعه را در حالی به مستأجر برمی‌گردانند که ارزش پول

مستأجر ۴۰ تا ۵۰درصد افت داشته است.

کمپین‌های عاطفه در برابر غول تورم

«مالک‌ا محترم! ارزش منازل و ملک‌های شما نسبت به سه سال گذشته ۱۰برابر شده است، نوش جون تون! اولی اون مستأجر بنده خدا حقوقش سه‌برابر که نشده هیچ، خارج زندگیش ۱۰برابر شده. کمی انصاف و

انسانیت داشته باشیم و مردم رو بیشتر از این شرم‌نده خانواده‌هاشون نکنیم. همه چیز رو به سیاست و اقتصاد ربط ندیم. مستأجر اجنبی نیست، خودمان باید به خودمان رحم کنیم» این نوشته روی کاغذ بر دیوار یک بنگاهی چسبانده شده است. اگر چه در سال‌های گذشته کمپین‌های مختلفی در راستای کشاندن پای عاطفه و اخلاق به بازار اجاره املاک فعال بوده اما بازار نشان داده است از منطق و قاعده خود تبعیت می‌کند. یکی از دوستان تعریف می‌کرد که سه ماه به اتمام موع‌د اجاره خانه‌اش مانده بود اما او اتق‌در درگیری ذهنی و استرس داشته که با مالک خود تماس می‌گیرد و به او اطلاع می‌دهد که دلشوره دارد و نمی‌داند با وجود تورم بالا مالک قرار است چقدر بر مبلغ ودیعه و اجاره اضافه کند. آن فرد تعریف می‌کرد که انتظار قدری همدلی از طرف مالک را داشته اما پاسخی که شنیده این بوده است: «من هم مثل شما گوشه دیگری از این شهر مستأجر هستم.» در واقع مالک، خانه کوچک خود را اجاره داده و در ج‌سای دیگری خانه بزرگ‌تری را اجاره کرده بود. منطق مست‌در در جمله این مالک به یک معنا قابل تأمل است. تو چهره مرا به عنوان یک مالک به یاد می‌آوری اما من در گوشه دیگر شهر به همین دردی مبتلا هستم که تو هستی و با من هم همان رفتاری را می‌کنند که تو دچارش شده‌ای و در واقع امر هم همین است، حتی اگر مالکان جای دیگری از شهر مستأجر نباشند، حق دارند از کالای سرمایه‌ای خود مطابق عرف بازار استفاده کنند. در واقع عمل آنها خلاف قانون و به یک معنا حتی اخلاق نیست، اگر سرزنش و ملایمتی هم در کار باشد، متعلق به اقتصاد کلان جامعه و برنامه‌ریزان آن است که در دهه‌های گذشته تن‌ها در مهار تورم و افت ارزش پول ملی موفق نبوده‌اند بلکه سال به سال وضعیت را به گوشه رنگ برده‌اند و مسئله بغرنج‌تر و پیچیده‌تر شده است.

رشد ۴۸درصدی فقر در میان مستأجران

اگر بخش کوچکی از پدیده مستأجری را یک انتخاب بدانیم، همچنان که مصادیق آن را در جامعه می‌بینیم- مثلاً فردی حاضر شده است ۱۲میلیارد تومان برای رهن یک آپارتمان پرداخت کند- می‌توانیم بگوییم که مستأجری نمی‌تواند به صورت مطلق به معنای در آمد پایین و نداشتن قدرت خرید یک سرپناه باشد. وقتی کسی چنین مبلغی را برای رهن یک آپارتمان پرداخت می‌کند، به آن معناست که سرمایه قابل توجهی دارد و به اصطلاح نمی‌خواهد سرمایه خود را با خرید خانه فریز کند، حتی او می‌داند مبلغ قابل توجه ودیعه با توجه به نرخ تورم دچار ریزش خواهد شد، با این حال چنین مبلغی را به رهن خانه اختصاص می‌دهد اما چه کسی است که نداند بخش قابل توجهی از پدیده اجاره‌نشینی در ایران متأثر از نداشتن قدرت خرید، درآمد پایین و به تبع آن تن دادن به یک اجبار است.

دی ماه سال گذشته بود که وزارت کار گزارش تکان‌دهنده‌ای از رشد ۴۸درصدی فقر در میان مستأجران استان‌های مختلف کشور- حداقل سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱- منتشر کرد. وضعیت در برخی استان‌ها از جمله البرز و قم فاجعه‌بار و نگران‌کننده است. در این گزارش آمده است: «در سال ۱۴۰۱، بیش از یک‌میلیون خانوار مستأجر در گیر فقر در مناطق شهری (۸۲درصد) در آمدی کمتر از خط فقر داشتند و ۲۳۳هزار خانوار (۱۸درصد) با اضافه شدن هزینه تأمین مسکن استیجاری به سبب هزینه‌شان در گیر فقر شده‌اند. در روستاها گروه اول معادل ۷۵هزار خانوار (۷۱درصد) و گروه دوم، معادل ۱هزار خانوار (۲۹درصد) بوده‌اند.

با توجه به اینکه تنها ۸درصد از خانوارهای مستأجر در گیر فقر در روستاها سکونت دارند، فقر مستأجران را بیش‌تر می‌توان پدیده‌ای شهری دانست، در مقابل، محرومیت مسکونی که با ویژگی‌های کالبدی مسکن تعریف می‌شود، چهار‌ای روستایی دارد، به‌طوری‌که در سال ۱۴۰۱، ۴۸درصد (۲میلیون خانوار) از خانوارهای در گیر محرومیت مسکونی در مناطق شهری و ۵۲درصد (۲/۲میلیون خانوار) در مناطق روستایی سکونت داشته‌اند. وضعیت فقر و محرومیت مسکن در استان‌های مختلف نیز متفاوت است. برای مثال، در استان‌هایی چون البرز و قم، ۱۰۰درصد مستأجران به دلیل درآمد نامکفی دچار فقر هستند و در استان‌های کردستان و آذربایجان غربی نرخ فقر ناشی از هزینه‌های تأمین مسکن استیجاری بالاست (۴۶ و ۳۸درصد)، همچنین با وجود اسکان بیش‌ترین تعداد خانوار مستأجر در گیر فقر در استان تهران، نرخ محرومیت مسکونی در این استان پایین و تنها ۵درصد است. درحالی‌که این نرخ در استان‌هایی مانند سیستان و بلوچستان نزدیک به ۶۰درصد است.»

محتوای این گزارش نشان می‌دهد سیاست‌های تأمین مسکن در ایران عملاً با شکست مواجه شده است. این سیاست‌ها با وجود تعدد خود از طرح پرحاشیه مسکن مهر و احداث شهرهای جدید تا اعطای وام خرید خانه و در سال‌های اخیر وام ودیعه مسکن عملاً نتوانسته است تعادلی نسبی در

این باره برقرار کند.

به عنوان مثال نرخ تورم به قدری بالاست که وام‌های مسکن اعطایی بانک‌ها

را بلاثر می‌کنند. اگر بانک‌ها بخواهند بخش قابل توجهی از مبلغ خرید

خانه را به صورت وام به متقاضیان واگذار کنند- با وجود اینکه می‌دانیم

بانک‌ها اگر هم چنین اعتباری داشته باشند، ورود چنین نقدینگی‌ای به

بازار عملاً میزان تورم را افزایش می‌دهد- حتی اگر قرض بگیریم که چنین

نقدینگی تأمین نشود و به فرض تورم‌زا هم نباشد، با این حال رکود حاکم

بر اقتصاد ایران و پایین بودن دستمزد دهک‌های کم‌درآمد جامعه اجازه

نمی‌دهد آنها اقساط ۴۰ تا ۶۰میلیونی و حتی بالاتر از چنین وام‌هایی را

پرداخت کنند.