

سربه فلک کشیدن قیمت‌ها در فصل جابه‌جایی، سلامت روان مستاجران را به هم ریخته است

آوار اجاره‌خانه بر سر مستاجران



زهرا چایذری

سرمدیر

چاردیواری

این یک گزارش کاملاً اجتماعی است! شاید در نگاه اول مساله خانه و اجاره‌خانه موضوعی اقتصادی به نظر برسد اما بیشتر از آنچه فکرش را بکنید این مساله موضوعی اجتماعی است و تبعات اجتماعی دارد! در این روزها و این حال و هوا بسیاری از ما درگیر ماجرای اجاره‌خانه هستیم و فصل، فصل جابه‌جایی و تمدید اجاره‌خانه‌هاست. بخش سخت ماجرا اما قیمت‌های نجومی ملک است که موجب شده تا قیمت اجاره‌خانه هم سر به فلک بکشد. در چنین شرایطی همه چیز به اجاره‌خانه و چالش‌های خانواده برای جور کردن دخل و خرج خانه باز می‌گردد و این مساله تمامی روابط اجتماعی و به خصوص خانوادگی افراد را تحت تأثیر قرار می‌دهد. خانواده‌هایی که در شرایط کنونی حتی اگر هم خانم و هم آقا شاغل باشند تمام دغدغه این روزهایشان جور کردن دخل و خرج خانه است. دخل و خرجی که اجاره‌خانه سهمی بالاتر از ۵۰ درصد آن را به خود اختصاص می‌دهد و کمتر از ۵۰ درصد باقیمانده هم باید برای سایر هزینه‌ها همچون خورد و خوراک، پوشاک، رفت و آمد، مدرسه و هزینه‌های دیگر مربوط به بچه‌ها و هزار و یک جور خرج و برج دیگر تقسیم شود. همین مساله می‌تواند حتی روابط خانوادگی را تحت تأثیر خود قرار دهد و فضای خانه را آماده تنش کند. چاردیواری و سقفی برای زندگی زیربنایی‌ترین چیزی است که برای یک زندگی مستقل به آن نیاز داریم. با وجود این شرایط اقتصادی کشور و رشد سرسام‌آور قیمت‌ها به گونه‌ای پیش می‌رود که خانه‌دار شدن برای بسیاری از افراد به رویایی دست‌نیافتنی تبدیل شده است. در مقابل این اما برخی افراد هم هستند که با سوار شدن بر چالش‌های اقتصادی چندین و چند خانه و آپارتمان دارند و با اجاره دادن این خانه‌ها پول روی پول می‌گذارند تا دایره املاک‌شان را گسترده‌تر کنند. در این میان اما هیچ‌کس به فکر مستاجرها نیست و هیچ حامی‌ای ندارند! آن‌ها هم در شرایطی که بر اساس طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی باید سقف رشد قیمت اجاره‌بها ۲۵ درصد باشد و نه بیشتر. اما خیلی از موجران زیر بار اجرای این طرح نمی‌روند.

ذره‌بین



سهم مسکن در سبدهزینه‌ها

با فرض تعداد اعضای هر خانواده شهری بر اساس بعد خانوار ارائه شده از سوی مرکز آمار، ۲۴ میلیون و ۴۲۰ هزار نفر در ایران درگیر بازار اجاره هستند. بر همین اساس، سهم هزینه مسکن در هزینه‌های خانوارهای شهری برای دهک‌های متوسط به ۵۰ درصد رسیده است.

مکت



بیش از ۷ میلیون اجاره‌نشین

بیشتر از ۷۰ درصد تقاضای جدید بازار مسکن که عمدتاً از زوج‌های جوان تشکیل شده‌اند، توان خرید یا ساخت مسکن را نداشته و مجبور به اجاره‌نشینی شده‌اند. بر مبنای آمار به دست آمده از سرشماری سال ۹۵، تعداد خانواده ۲۴ میلیون و ۱۹۶ هزار خانوار بوده است. بر این اساس، هفت میلیون و ۴۰۰ هزار خانوار ایرانی رسماً مستاجر به حساب می‌آیند.

نکته



۳۷ تا ۵۱ درصد اجاره‌نشین

طبق آمار بیش از ۳۷ درصد از خانواده‌های شهرنشین کشور اجاره‌نشین هستند و هزینه اجاره‌بها بیشترین سهم را در سبد هزینه‌های آنها دارد. این آمار در کلانشهرهای کشور از عدد ۳۷ درصد فراتر است و مطابق پایش انجام شده در تهران ۵۱ درصد خانواده‌ها مستاجر هستند.

وقتی اقتصاد روی همه چیز اثر می‌گذارد

نمی‌توان انکار کرد که اقتصاد مهم و روی چیزهای دیگر تأثیرگذار است. گاهی وقت‌ها حتی حس می‌کنم مارکس چندان هم بیراه نمی‌گفت که اقتصاد زیربنای همه چیزهای دیگر است و فرهنگ و سیاست و اجتماع روبناهایی است که از اقتصاد تأثیر می‌پذیرد.

اگر شما هم مثل هفت میلیون و ۴۰۰ هزار خانواده اجاره‌نشین دیگر با شنیدن قیمت‌های صاحبخانه برای سال جدید و احساس ناتوانی و ضعف از این قیمت‌ها به دنبال خانه از این بنگاه به آن بنگاه می‌روید و در مواجهه با مشاورین املاکی که بدشان نمی‌آید از این آب گل‌آلود برای خودشان ماهی بگیرند و برای آن که پول بیشتری از معاملات ملکی گیرشان بیاید روز به روز می‌کوشند تا قیمت مسکن را بالا و بالاتر ببرند مواجه شوید بهتر نقش اقتصاد در زندگی دست‌تان می‌آید.

وقتی شب و روزتان بشود دغدغه این که چگونه باید اوضاع اقتصادی خانواده‌تان را مدیریت کنید تا بتوانید از پس هزینه‌های سنگین اجاره‌خانه بر بیایید، وقتی کاسه چه کنم چه کنم دست‌تان بگیرد و مجبور شوید دور خیلی از هزینه‌های زندگی را خط بگیرید تا بتوانید کوچک‌ترین و ارزان‌ترین خانه‌ای که به پول‌تان می‌خورد را اجاره کنید، دست‌تان می‌آید مارکس چندان هم بیراه نگفته است. اقتصاد مهم است؛ آنقدر مهم که مردی را که همسرش رادیوانه‌وار دوست دارد به آدم دیگری تبدیل کند. آدمی عصبی و زودجوش که خجالت زن و بچه کشیدن تابش را بریده است. یا مادر مهربانی که فشار فکر و خیال آوارگی و بدون سقف ماندن او را

به زنی بدخلق و عبوس تبدیل کند. و در این میان به جز صاحبخانه‌هایی که می‌توانند این روزها کمی بیشتر به فکر مستاجرشان باشند، دولت هم باید فکری بکند.



رها شده در تندباد اجاره‌بها!

■ در سه ماهه سوم سال ۱۴۰۱ رشد اجاره‌بها نسبت به مدت مشابه سال ۱۴۰۰ در کل مناطق شهری کشور ۴۶ درصد بوده است

این شیب تند افزایش اجاره در شهرهای اطراف تهران در حالی است که عمده ساکنان این مناطق به دلیل نبود بازار کار در این شهرها، در تهران مشغول به کار هستند و در غیاب حمل و نقل عمومی سریع و آسان در این مسیرها، هزینه سرسام‌آور ایاب و ذهاب به تهران هم به هزینه این خانوار اضافه می‌شود.

ناشی از سهم گسترده اجاره‌بها در سبد خانوار، سهمی برای سایر مخارج باقی نمی‌گذارد و همین امر موجب می‌شود تا برخی مشکلات و اختلافات خانوادگی شکل گیرد. از سوی دیگر این مساله با فشار روانی زیادی روی سرپرستان خانواده همراه است. به گونه‌ای که همسران حتی اگر هر دو شاغل باشند به سختی از پس تأمین هزینه‌های اجاره مسکن بر می‌آیند و خیلی وقت‌ها با افزایش سرسام‌آور هزینه‌های اجاره‌بها خانواده‌ها ناگزیرند به خانه‌های کوچک‌تر یا محله‌های ضعیف‌تر نقل مکان کنند یا حتی به شهرک‌های اقماری کوچ کنند. با تمام اینها از آنجا که افزایش نرخ مسکن چه خرید و فروش و چه اجاره در پایتخت به سرعت به سایر استان‌ها و شهرها سرایت می‌کند و قیمت‌ها در تهران ملاک قیمت‌گذاری در سایر شهرها است، گرانی مسکن در تهران به شهرهای اقماری اطراف هم تسری پیدا کرده است. علاوه بر این با وجود کوچ افراد و خانوار به تهران، رشد نرخ اجاره باعث رشد حاشیه‌نشینی و رشد جمعیت شهرهای اقماری تهران شده و همین افزایش تقاضا، قیمت‌ها را در بازار مسکن شهرهای نزدیک به تهران را بالا برده است به طوری که مشخصاً در پردیس در برخی فازها قیمت مسکن هم‌تراز با قیمت مسکن در برخی مناطق تهران است.

طبق گزارش بانک مرکزی از شاخص بهای اجاره مسکن در مناطق شهری ایران، در سه ماهه سوم سال ۱۴۰۱ رشد اجاره‌بها نسبت به مدت مشابه سال ۱۴۰۰ در کل مناطق شهری کشور ۴۶ درصد بوده اما این میزان در شهرهای بزرگ ۴۵ درصد، در شهرهای متوسط ۴۸/۸ درصد و در شهرهای کوچک ۵۲/۹ درصد بوده است.

در سال‌های کرونا با هدف حمایت از مستاجران دولت دستورات کنترلی را از جمله سقف افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها، ارائه وام ودیعه، اجباری شدن تمدید قرارداد اجاره‌بها را اعمال کرد و از آنجا که این دستورات اهرم و ضمانت اجرایی نداشت به اجرا نرسید و دردی از مستاجران دوا نکرد به طوری که طبق آمار رسمی اجاره‌بها در دوره فصل بهار سال گذشته تا پایان فصل پاییز بیش از ۲۹ درصد افزایش پیدا کرد.

امسال اما انگار خبری از این قانون نیست و دولت هم با عنایت به تورم گسترده در همه بخش‌ها، انگار برنامه‌ای برای حمایت از مستاجران ندارد. بر این اساس هم حتی در محله‌های متوسط کلان‌شهر تهران، اجاره‌خانه کمتر از متری ۱۰ میلیون تومان نیست. این مساله می‌تواند خانواده‌ها را با چالش‌های جدی اقتصادی و در ادامه خانوادگی روبه‌رو کند. فشار اقتصادی

دیدگاه