

آفتاب یزد گزارش می دهد

تهران مستاجرانش را می راند

آفتاب یزد- سمیرا نوری- حاشیه‌ی تهران پر است از خانه‌هایی که قرار بود موقت ساخته شود، ولی حالا به محل زندگی همیشگی عده‌ای از مردم تبدیل شده است. مشکلات مالی و ناتوانی در خرید یا اجاره‌ی مسکن در تهران، هر روز عده‌ی بیشتری از مردم را به جواسی شهر می‌کشاند. مکان‌هایی که هیچ‌گاه به عنوان محل زندگی مورد علاقه‌ی افراد تعریف نمی‌شود ولی به ناچار باید آن را به عنوان محل زندگی مورد انتخاب قبول کنند. حاشیه‌هایی که برای همه حاشیه است، اما برای کسانی که در آن گذران زندگی می‌کنند، پناه، جای خواب و عشق و عیش و روزیدن و آسودن است. همه چیز در همان به حاشیه می‌رود. آدم‌ها با تمام ابعاد زندگی و رویه‌ایشان به حاشیه رانده می‌شوند.

حاشیه‌ی تهران هزار آرزو را در سینه‌ی خود نهفته است. آرزوهایی که جایی را در شهر برای رشد و پرورش یافتن، پیدا نکردند. آرزوهایی که تبعیض را به بهترین شکل ممکن هجی می‌کنند؛ به زیبایی و آسانی برای کسی رنگ حقیقت می‌گیرند ولی برای دیگری هزار ناز و ادا درمی‌آوردند و شاید حتی چنان گم و گور شوند که صاحب آرزو هیچ‌گاه به گرد پایشان نیز نرسد. حاشیه‌ی شهر همان جایی است که سال تا ماه مسیر آرزوهایی خوش‌رنگ و خویرن به آن جا نمی‌افتد.

این روزها حاشیه‌نشین به بیشترین حد خودش رسیده است. حاشیه‌ی پایتخت بیشتر از همه‌ی حاشیه‌ها، معنای این واژه را به معنای رنج نزدیک کرده است. آن‌هایی که ناچارند به تهران رفتن‌اوی باشند داشته باشند، اما جایی در تهران ندارند، روی به حاشیه‌های شهر آورده‌اند. نامش تهران است، پایتخت است، اما بی‌رحم‌ترین روزگار در اطراف آن در جریان است. معضل حاشیه‌نشینان تنها مربوط به خان‌های حلبی و زائنه‌ها نمی‌شود، شهرک‌هایی که اطراف تهران را پر کرده‌اند نیز گونه‌ی جدیدی از این حاشیه‌نشینان را رقم می‌زنند. حواشی که در حال جذب طبقه‌ی متوسط است. همان طبقه که وجودش در هر جامعه ضروری است.

معضلات عبور و مرور

حسام عقبايي، نایب رئیس اتحادیه‌ی املاک در این خصوص به ایسنا گفت: «رشد قیمت مسکن باعث شده تا بسیاری از مستاجران به شهرهای اقماری تهران مهاجرت کنند که همین موضوع مشکلات عبور و مرور را رقم می‌زند. در ماه‌های اخیر و به دنبال افزایش قیمت مسکن

و اجاره‌بها در شهر تهران شاهد روند مهاجرت اقشار اجاره‌نشین از تهران به سمت شهرهای اطراف از جمله کرج، شهریار، پردیس، رودهن و غیره هستیم؛ این جابه‌جایی از نظر رفت و آمد ابعاد منفی دارد. مسکن است حاشیه‌نشینان، قدرت خرید مستاجران را بالا ببرد ولی باعث مشکلات اجتماعی و معضلات عبور و مرور می‌شود.»

رقم‌های غیر متعارف اجاره‌بها

شرایط بد اقتصادی بیشترین تاثیر خود را بر قیمت مسکن گذاشته است. در چنین شرایطی که اقتصاد همه چیز را به نوسان درآورده است، کسانی پیدا می‌شوند که از آب گل آلود ماهی بگیرند و جویای سود شخصی به قیمت خنک کردن جیب و خم کردن کمر دیگران باشند. در مورد مسکن به ویژه بحث اجاره نیز این اتفاق افتاد. عقبايي در این باره گفت: «اصلي‌ترين شاخص اجاره‌بها قیمت مسکن است که در ماه‌های اخیر حدود ۵۰ درصد افزایش پیدا کرده و شکی نیست که باید اجاره‌بها نیز به همین میزان رشد کند، اما افزایش نرخ اجاره باید متناسب با استفاده باشد، نه رشد سال ۱۳۹۷. در حال حاضر مستاجران امکان پرداخت رقم‌های غیرمتعارف اجاره‌بها را ندارند.»

لزوم حرکت کوتاه‌مدت دولت

اخبار و شرایط اقتصادی نشان می‌دهد که قیمت‌ها از این هم بالاتر خواهد رفت. صحبت

فقط از گرانی است و حتی ثابت شدن قیمت‌ها نیز چندان در ذهن نمی‌گنجد. اجاره بها نیز از این قاعده مستثنی نخواهد بود. عقبايي در این باره گفت: «هرچه به مرادماه نزدیک‌تر می‌شویم رشد اجاره‌بها ملموس‌تر می‌شود. خیلی از مستاجران به دلیل این رقم‌های نامتعارف هنوز در حال گردش در بازار هستند که آیا می‌توانند خانه‌ی مورد نظر خود را با قیمت متعادل پیدا کنند یا مجبور می‌شوند به افزایش قیمت مالکین تن بدهند. لذا در شرایط فعلی بازار اجاره ملتهب است و لازم است دولت حرکتی کوتاه‌مدت در این بخش از طریق ارائه تسهیلات ویژه به بعضی دهک‌های مستاجر انجام دهد تا توان خود را هم سطح با رشد اجاره‌بها بالا ببرند. اقدام دیگر می‌تواند افزایش حقوق کارکنان و کارمندان دولت باشد که در قدرت پرداخت مستاجران اثرگذار است. همچنین مشاوران املاک وظیفه دارند موجران را توجیه کنند که رشد اجاره‌بها متناسب با توان مخاطب باشد و ارزش خانه را با سود بانکی و سایر بازارها مقایسه نکنند.»

ایجاد مسکن استیجاری توسط دولت

اجاره‌نشینان ایسن روزها ضعیف‌تر از هر روز می‌شوند. اندازه‌ی خانه‌های آن‌ها هر روز کوچک‌تر و محله‌ایشان هر روز ارزان‌تر می‌شود. اجاره‌نشین‌ها روی سراسیمی در حرکتند، سقوطی که بی‌شباهت به سقوط آزاد نیست که حتی مولکول‌های هوا نیز در برابر آن اصطکاکي در بساط ندارند. اما چرا برای پدیده‌ی این سطح از اهمیت، تدبیری اندیشیده نمی‌شود؟ در صورت وجود برنامه‌ها و سیاستگذاری‌ها در این مورد، چرا نتیجه‌ی مطلوب حاصل نشده است؟ نایب رئیس اتحادیه املاک در این باره گفت: «در میان مدت هم انتظار این است که دولت مسکن استیجاری را استارت بزند تا حداقل در شهرهای بزرگ مقداری واحد تزریق شود و مقداری بازار اجاره را کنترل کند. بعد از این برنامه میان‌مدت، دولت برنامه بلندمدت در مسکن استیجاری را در دستور کار قرار دهد. خوشبختانه دولت و مجلس با این طرح موافقت و می‌توانند آن را در بودجه ۱۳۹۸ لحاظ کنند. در مسکن اجتماعی که دولت کار خاصی نکرد ولی می‌تواند در عرصه مسکن استیجاری ورود پیدا کند.»

این جامعه‌شناس در ادامه می‌افزاید: «لان در درون هر خانواده چند دانشجوی بیکار است. اعتماد و مشکلات روحی، روانی بیداد می‌کند. مسئولان باید در این خصوص جواگو باشند که چرا امکان اجاره‌ی یک خانه ۵۰ متری را از ایرانی‌ها سلب کرده‌اند. بحرانی بودن وضعیت، شکاف طبقاتی و شکاف فرهنگی پیامدهای این وضعیت است. این شاخص آشکار و روشنی در منحن بودن نوع نگاه به شهر و مسکن است. تاکنون مدیریت شهری و بهبود وضعیت شهرنشینی در تهران حاکم نبوده است، بلکه همه به فکر دلالی و پول

نیازهای خودشکوفایی
نیازهای خودشکوفایی
دستیابی به نهایت
پتانسیل‌های فردی
شامل فعالیت‌ها، خلاقانه
رضایت
احساس منزلت و کامیابی
عشق و تعلق خاطر
صمیمیت و دوستی
امنیت
ایمنی و امنیت
نیازهای فیزیولوژیکی
غذا، آب، مسکن

سریز جمعیت تهران به کرج

مسکن از اولین نیازهای یک انسان است. براساس هرم ابراهام مازلو روانشناس سرشناس آمریکایی، نیاز به مسکن از اولین نیازهای انسان است که هم‌ردیف با نیازهای فیزیولوژیکی و غریزی قرار می‌گیرد. آفتاب یزد درباره‌ی خروج طبقه‌ی متوسط از تهران با یک جامعه‌شناس به گفت‌وگو نشست. نادر صادقیان در این خصوص می‌گوید: «مهاجرت به اطراف تهران پدیده‌ی جدیدی نیست. حدود یک دهه است که تهران با این پدیده روبه‌رو است. کسی که ایران زندگی

aftab.yz@gmail.com
جامعه



سه شنبه ۲۶ تیر ۱۳۹۷ ● شماره ۵۲۲۵

آفتاب



در حال اجراست.»

اجاره‌بها فیزیکی از قیمت مسکن

محتشم در خصوص اینکه آیا افزایش قیمت خانه می‌تواند تا این حد بر افزایش نرخ اجاره‌بها تاثیرگذار باشد یا نه می‌گوید: «اینکه واحد بالای ۱۰۰ متر با پارکینگ بسازند، اشتباه است. وقتی افراد نمی‌توانند خانه بخرند رو به اجاره می‌آوردند. البته باید اضافه کرد که افزایش قیمت مسکن چیز عجیبی نیست؛ وقتی ارزش پول ملی کم می‌شود همه چیز گران می‌شود. مصالح ساختمانی از اقلامی است که در تولید اثر دارد. اقلام وارداتی از گرانی تاثیر می‌پذیرد. وقتی دلار در عرض دو ماه صددرصد جهش می‌کند پس بیشتر کالاها گران می‌شود. مسکن هم بخشی زمین و بخشی ساخت است. پس قیمت آن بالا می‌رود. حتی مسکن به اندازه‌ی دلار افزایش نیافته است. افزایش قیمت مسکن از ۱۰ درصد تا ۵۰ درصد بوده است. در کلانشهر تهران بیشترین افزایش یعنی ۵۰ درصد را داشته است. وقتی قیمت مسکن بالا می‌رود، اجاره بها فیزیکی از قیمت ملک است، بالا می‌رود. منبای اجاره براساس قیمت ملک است.

قیمت ملک هر زمان بسالا رود قیمت اجاره بالا می‌رود. مستاجرانی که قبلا قرارداد بسته‌اند تا سررسید قراردادشان با افزایش اجاره‌بها روبه‌رو نمی‌شوند ولی کسانی الان بعد از افزایش قیمت‌ها را به گردن زمان حاضر بیندازیم. بی‌شک بی‌تدبیری‌ها یا کج‌تدبیری‌هایی در سال‌های پیش اعمال شده است که حالا کشور چنین به تنگنای مسکن و مهاجرت افتاده است. محتشم در این باره می‌افزاید: «در دوره‌ی قبلی شهرداری که به آسانی تراکم در اختیار سازندگان قرار می‌گرفت واحدهای زیادی ساخته شد، از جمله در منطقه ۲۲ که ظرفیت ۵۰۰ هزار واحد خالی برای آن تعریف شده ولی هنوز به طور کامل پر نشده است. اگر همین ۵۰۰ واحد مستقر شوند، تردد سخت‌تر می‌شود.»

واحدهای خالی از سکنه

چنین مشکلاتی که به یک‌باره چنین تند وخنش ظهور می‌کنند، قطعاً ریشه‌های در گذشته نیز داشته‌اند. شاید بی‌انصافی باشد که تمام مشکلات را به گردن زمان حاضر بیندازیم. بی‌شک بی‌تدبیری‌ها یا کج‌تدبیری‌هایی در سال‌های پیش اعمال شده است که حالا کشور چنین به تنگنای مسکن و مهاجرت افتاده است. محتشم در این باره می‌افزاید: «در دوره‌ی قبلی شهرداری که به آسانی تراکم در اختیار سازندگان قرار می‌گرفت واحدهای زیادی ساخته شد، از جمله در منطقه ۲۲ که ظرفیت ۵۰۰ هزار واحد خالی برای آن تعریف شده ولی هنوز به طور کامل پر نشده است. اگر همین ۵۰۰ واحد مستقر شوند، تردد سخت‌تر می‌شود.»

اعطای مسکن با ۵۰ درصد قیمت

این کارشناس در ادامه می‌گوید: «ما در تهران تعدادی از جوانان را داریم که در داخل شهر خانه داشتند و حالا ازدواج کردند ولی نمی‌توانند از شهر خارج شوند پس مشکل پیدا می‌کنند. خانواده‌ی این جوانان در تهران است و می‌خواهند کنار خانواده‌ی خود زندگی کنند. در حالی که همه خانواده‌ها توان خرید خانه در تهران را ندارند. پیشهاد این است که وزارت راه و شهرسازی با کمک شهرداری‌ها در کلانشهرهایی مثل تهران نقاطی را برای ساخت واحدهای کوچک بدون پارکینگ در نظر بگیرند و همین واحدهای کوچک و ارزان را با دریافت ۵۰ درصد قیمت آن بفروشند و ۵۰ درصد باقی‌مانده را اجاره بگیرند تا زمانی که مستاجر توان مالی پرداخت بقیه‌ی پول را داشته باشد. این اتفاق انجام پذیر است. چرا که شهرداری هم می‌تواند در جریان بازسازی بافت فرسوده، این پروژه را نیز مدنظر داشته باشد و خانه‌های کوچک و ارزان جایگزین بافت فرسوده شود. در شهر لندن چند سالی است که این پروژه

جوایه موسسه مدیریت و برنامه ریزی به آفتاب یزد

سیستم‌های اقتصادی (شامل گرایش‌های برنامه‌ریزی، حمل‌ونقل و انرژی)، مدیریت و حقوق است که همگی بر پایه قوانین و مقررات وزارت علوم و پس از طی همه مراحل گزینش علمی و اخلاقی، جذب شده اند. نام رشته‌ها نشانگر میان‌رشته‌ای بودن موسسه است که لازمه پرداخت همه جانبه به طرح‌های مهم و کاربردی مورد نیاز کشور مانند آنچه با سازمان ترافیک و حمل‌ونقل شهرداری تهران به توافق رسیده‌ایم «خدمات پژوهشی در ارتباط با سیاست‌گذاری و مطالعات حمل‌ونقل و ترافیک شهر تهران» است. همچنین پژوهشگران، کارشناسان

و کارکنان شریف موسسه نیز همگی بر پایه مقررات سازمان اداری و استخدامی و با رشته‌های تحصیلی مرتبط با مشاغل خود به کار گرفته شده‌اند. ۴- مناسفانه نویسنده، مدعی به کارگیری جوانان بیکار فامیل با مدرکی دانشگاهی در این طرح است که البته باید بتواند در دادگاه صالح این ادعا را اثبات کند. موسسه هر ساله در مقاطع کارشناسی ارشد و دکتری و از طریق

آزمون سراسری سازمان سنجش، در رشته‌های فوق‌الذکر دانشجوی می‌پذیرد و از آنها در کنار استادی خود و سایر صاحب‌نظران و کارشناسان دانشگاه‌ها و موسسات پژوهشی کشور، در پیشبرد خدمات و فعالیت‌های پژوهشی مورد نیاز در نهاد ریاست‌جمهوری و دیگر دستگاه‌های دولتی و عمومی خواهان همکاری بهره می‌برد. ۵- نویسنده می‌توانست با کمی جست‌وجو به این واقعتی پی ببرد که در اجرای ماده ۲۹ قانون

منقصات و آپین‌نامه اجرایی آن دستگاه‌های اجرایی دولتی و عمومی می‌توانند قراردادهایی با این ابعاد را با دانشگاه‌ها، پژوهشکده‌ها و مراکز

پژوهشی دولتی از طریق ترک تشریفات و بدون برگزاری مناقصه منعقد کنند.

البته تا آنجا که ما به‌عنوان موسسه مطلع هستیم،کارفرمای محترم این قرارداد استعلام‌های مورد نیاز را از چند دانشگاه و موسسه تحقیقاتی دیگر هم اخذ کرده است. لذا در این خصوص هیچ استثنای امتیازی برای موسسه لحاظ نشده است.

۶- با توجه به پیشینه پژوهشی تقریبا ۳۰ ساله

مهیا کنند. همه حاضرند خانه داشته باشند حتی اگر پارکینگ نداشته باشد. شهرداری برای این کار آمادگی دارد. اما وزارت راه و شهرسازی هم باید اعلام آمادگی کند. مسکن مهر موفق نبوده است ولی مسکن اجتماعی یا همین طرح واحدهای کوچک و ارزان را جایگزینی برای آن قرار داد.»

توزیع نامناسب مسکن

در تهران خانه‌هایی که سال‌هاست ساخته شده ولی همچنان کسی به چشم خریدار به آن نمی‌نگرد. محتشم در این باره می‌گوید: «وقتی که متقاضی نمی‌تواند خرید کند، تقاضا به سوی اجاره می‌رود و اصل عرضه و تقاضا خود را نشان می‌دهد. ما هرساله انباشت تقاضا را داریم. وزارت شهرسازی گفته باید سالی یک میلیون واحد بسازیم. یکی از مشکلات این بوده که توزیع مناسب در مناطق مورد تقاضا صورت نگرفته است. در تهران ۵۰۰ هزار واحد خالی است. واحدهایی که در نقاطی ساخته شده که اصلا متقاضی ندارد. پس این واحدها به افرادی واگذار می‌شود که از خارج از تهران به این شهر می‌آیند و توان خرید دارند. بدین ترتیب به جمعیت شهر اضافه می‌شود.»

مهاجرت اجباری

حالا تهران فقط یک شهر نیست. شهرهای اطراف نیز جمعیت تهران اضافه شده‌اند. نمی‌توان این شهرها را جدا از تهران دانست. مردمی که چند ساعت در طول روز را برای کار در تهران می‌گذرانند، جدا از جمعیت تهران نیستند؛

دست‌کم بخشی از جمعیت روزهای تهران هستند. مسیر شهرهای اقماری به تهران هر روز پر تردد می‌شود. تهرانی‌هایی که برای از دست ندادن کار قدیمی خود ناچارند از ساعت‌های نخست بامداد و در گرج و میش دلگیر صبح از خانه بیرون بزنند و راهی تهران، زادگاه خود شوند. مسیر و عدالتی که روز به روز فرسایشی‌تر و نفس‌گیرتر می‌شود و از انسان، تنها یک افسرده می‌سازد. محتشم در این خصوص می‌گوید: «می‌توان تهرانی‌های مهاجر به شهرهای اقماری را در شرایط خوب و مناسبی قرار داد تا مجبور نشوند هر روز برای کار به تهران بیایند. در شهرهای اطراف تهران باید شرایط کار ایجاد کرد که رفته‌ها برنگرند و تهران کمی تنفس کند، ولی الان رفت و آمد مشکل‌زا شده است و ترافیک را در جاده‌ها رقم زده است. شهرهای اطراف را باید پیشرفت کنند، نه مثل الان که حتی متروی درستی هم ندارند.»

مرئیه‌سراییی برای مهاجران اجباری تهران، از حوصله‌ی این گزارش خارج است. مهاجراتی که ناچارند زادگاه خود را به دلیل عدم توان پرداخت اجاره‌بها ترک کنند و بدین ترتیب با معضلات و آسیب‌های ناشی از این مهاجرت روبه‌رو شوند. به

هیچ وجه نمی‌توان این مهاجرت را یک پیروزی نامواستند در کاهش جمعیت تهران تلقی کرد، چرا که این مهاجرت به شیوه‌ای سالم و درست و در فضایی همراه با اختیار و اشتیاق صورت نگرفته است. مهاجرتی در آن نه برای تهرانی که خالی از طبقه متوسط می‌شود، نفعی است و نه برای مهاجرانی که وادار به ترک شهر مادری می‌شوند.

موسسه در حوزه‌های مربوط به ماموریت‌های خود و اجرای حدود ۱۰۰ پروژه مطالعاتی که فهرست آنها تماما در تارنمای موسسه ثبت است، نشان از کیفیت بالا و محتوای غنی علمی آثار پدید آمده دارد. موسسه بر خلاف گفته نویسنده، هیچ گاه مدعی راه حل‌های جادویی در بروندادهای خود نبوده، ولی روش‌مندی و انصاف علمی را به طور مستمر مدنظر قرار داده است.

۷- اشاره به جایگاه آقای دکتر مسعود نیلی به‌عنوان مشاور رئیس‌جمهور در خبری که کوچک‌ترین ارتباطی با ایشان ندارد، صرفا قالب واقعیت است و به اطلاع رسانی، جالب است که موسسه در طی سال‌های گذشته و در دوران روسای سابق آن نیز مطالعاتی از این دست را با شهرداری تهران و سازمان حمل‌ونقل و ترافیک شهر تهران داشته است.

در پایان امیدواریم آن روزنامه با چاپ این جوایه قدم‌های موثرتری در جهت حفظ فضای سالم و شفاف اطلاع‌رسانی برداشته و به از نقای کمی و کیفی همکاری‌ها در این رابطه یاری رساند و با احترام به قلمی که خداوند به آنچه می‌نگارد، سوگند یاد کرده، جز راست نویسد و پیش از هر درج هر خبری، در درستی آن تحقیق کنند.