

# تعداد مستاجران تهرانی بر مالکان پیشی گرفت



رشد قیمت مسکن در کشور و به تبع آن، افزایش سرسام آور اجاره‌خانه‌ها، بسیاری از صاحبان درآمدهای ثابت را از رویای کسب یک سرپناه مناسب منصرف کرده است، با این حال دولتمردان کابینه سیزدهم ایران، همچنان بر این باورند که قادر به ساخت سالانه یک میلیون مسکن هستند و می‌توانند مشکل مسکن در کشور را حل کنند.

به گزارش «توسعه ایرانی»، در آخرین اظهارات از این دست، وزیر راه و شهرسازی در جمع مردم طیس با اشاره به برنامه دولت برای ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی گفت که مردم دغدغه تأمین مسکن خود را نداشته باشند.

رستم قاسمی با بیان اینکه ساخت برخی واحدها را خود مردم و برخی را بنیاد مسکن برعهده می‌گیرد تا کارها به سرعت پیش برود، گفت: با قانون جدید جهش و رونق مسکن که توسط مجلس مصوب شده، به ما اجازه خوبی داده شده و زمین، وام و کمک‌های خوبی به مردم ارائه خواهد شد تا صاحب خانه شوند. وی افزود: نگاه ما این است که مردم راحت زندگی کنند و نگرانی در خصوص مسکن خود نداشته باشند.

با این حال، این اظهارات وقتی در کنار کسری صدها هزار میلیارد تومانی بودجه سال جاری دولت، رشد منفی سرمایه‌گذاری در کشور، افزایش قیمت مصالح ساختمانی و به تبع آن رشد قیمت ساخت مسکن که بدون قیمت زمین امروزه به بالای هر متر مربع ۵۰ میلیون ریال رسیده و هزاران اماواگر دیگر، این اعداد را به چالش می‌کشاند.

منتقدان جدی این وعده‌ها معتقدند که ساخت یک میلیون مسکن با متراژ کوچک حدود ۶۰ تا ۸۰ متری با توجه به قیمت‌های کنونی و با فرض اینکه قیمت زمین را صفر حساب کنیم، به بودجه‌ای حدوداً ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار میلیارد تومان به صورت سالانه و بدون احتساب

هزینه‌های ایجاد زیرساخت نیاز دارد که با توجه به ارقام بودجه امسال و کسری حدوداً ۴۰۰ هزار میلیارد تومانی بودجه، از عهده دولت خارج است یا اینکه به ابرتوری در اقتصاد بدل خواهد شد که نه تنها مشکل را حل نخواهد کرد بلکه مشکل قیمت‌های بالای مسکن را به گره‌ای کورتر بدل خواهد کرد.

## وزارت راه، بر نامه‌های برای اجاره‌نشین هاندارد

در همین زمینه یک کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه نرخ اجاره‌نشینی شهری در کل کشور از ۱۸ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۳۸ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده، گفت: طبق آمار سال ۱۳۹۸ در تهران ۴۲ درصد مردم مستاجر بوده‌اند و احتمالاً در حال حاضر تعداد مستاجران از مالکان بیشتر شده است.

علیرضا ذوالفقاری در گفت‌وگو با ایستگاه‌های خبری در برنامه ارائه شده وزیر راه و شهرسازی تحت عنوان «نهضت توسعه مسکن و شهرسازی مردم‌پایه مبتنی بر عدالت و پیشرفت» کمتر دیده می‌شود که به بحث اجاره مسکن پرداخته شده باشد، به گونه‌ای که از ۱۴ چالش پیش روی حوزه مسکن که برای آنها اقدامات قابل انجام مشخص شده‌اند، تنها یکی مورد به بحث اجاره

املاک مسکونی پرداخته است. وی افزود: سوال این است که آیا این تمرکز بالا بر ساخت و عرضه مسکن تمامی نیاز خانوارها در این حوزه را برطرف می‌کند؟ آیا لازم نبود پیش از این به بحث اجاره‌نشینی و این بازار پر تلاطم توجه شود؟ سیاست‌های دولت در این بازار چه تأثیری در وضع معیشت مردم خواهد گذاشت؟

این کارشناس بازار مسکن بیان کرد: همان طور که در برنامه ارائه شده توسط وزیر راه و شهرسازی در گزارش‌های مرکز ملی آمار ایران مشخص شده، میزان اجاره‌نشینی در شهرهای بزرگ به شدت در حال افزایش است، به گونه‌ای که سهم مستاجران شهری طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ از ۱۸ درصد به ۳۸ درصد افزایش پیدا کرده است. این در حالی است که طبق گزارش مرکز ملی آمار در سال ۱۳۹۸ در کلان‌شهر تهران شاهد نرخ ۴۲ درصدی اجاره‌نشینی بوده‌ایم. پیش‌بینی می‌شود با توجه به افزایش چشم‌گیر قیمت املاک از سال ۱۳۹۸ تاکنون، نرخ اجاره‌نشینی همچنان به روند صعودی خود حتی با شیب بیشتر ادامه داده باشد به گونه‌ای که شاید بتوان گفت در حال حاضر شهرنشینان، به خصوص در کلان‌شهر تهران، بیشتر اجاره‌نشین هستند تا مالک.

سهم ۶۰ درصدی هزینه مسکن در سبد خانوار  
ذوالفقاری با بیان اینکه افزایش چشم‌گیری نرخ‌های اجاره‌بها شرایط را روز به روز برای مستاجران سخت‌تر کرده، گفت: طبق گزارش مرکز ملی آمار، در سال‌های اخیر سهم هزینه مسکن از کل هزینه‌های خانوار رو به افزایش بوده، به گونه‌ای که در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ سهم مسکن از هزینه خانوار ۴۴ درصد اعلام شده، در سال ۱۳۹۷ به ۴۶.۸ درصد رسیده و در سال ۱۳۹۸ برابر با ۴۹.۹ درصد بوده است. طبق بررسی‌های صورت گرفته و تحلیل داده‌های به دست آمده از سامانه‌های ملکی تخمین زده می‌شود که این عدد در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ نیز افزایش چشم‌گیری داشته به گونه‌ای که در حال حاضر احتمالاً بین ۵۵ تا ۶۰ درصد از هزینه خانوار خرج هزینه مسکن می‌شود.

وی تأکید کرد: افزایش سرسام‌آور هزینه مسکن (اجاره‌بها) نسبت به درآمد‌های خانوار باعث شده بحث اجاره‌بها تبدیل به یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های خانواده‌های شهری، به خصوص در شهر تهران تبدیل شود

است باعث شود مالکان فشار بیشتری به مستاجران بیاورند تا بخشی از ضرر خود را این طرح را جبران کنند. وی با اشاره به موضوع افزایش دوره زمانی قراردادهای اجاره مسکن از یک سال به سه تا پنج سال که توسط وزیر راه و شهرسازی مطرح شده، افزود: پیشتر نیز شاهد این نوع طرح‌های دستوری در بازار اجاره بوده‌ایم به گونه‌ای که برای مثال طبق دستور ستاد ملی مقابله با کرونا سقف افزایش اجاره‌بها در سال ۱۳۹۹ برابر با ۲۵ درصد در نظر گرفته شد اما آنچه در بازار مشاهده شد این بود که مالکان به طرق مختلف از این گونه قوانین سرپیچی می‌کنند. می‌توان حدس زد این طرح نیز با توجه به اینکه فقط در قراردادهای جدید قابل اعمال است در نهایت کمک چندانی به مستاجران نکند.

## سیاست‌های بازار آزاد در کوتاه‌مدت جواب نمی‌دهد

به گفته ذوالفقاری، سیاست‌های بازار آزاد نیز که برخی اقتصاددان‌ها بر آن تأکید می‌کنند، هر چند در بلندمدت باعث توازن در بازار و برقراری قانون عرضه و تقاضا می‌شود، اما در کوتاه‌مدت دردی از مستاجران در جامعه دوا نمی‌کند و چه بسا باعث افزایش چشم‌گیر قیمت‌ها شود و اوضاع از آنچه اکنون هست نیز برای اجاره‌نشینان که غالباً قشر کمتر برخوردار جامعه هستند، نیز سخت‌تر شود. پیشنهاد می‌شود دولت در این امر دخالت کند و با سیاست‌گذاری‌های درست این بازار پر تلاطم را کمی مدیریت کند.

## در آمریکاهم برای اجاره‌بها سقف تعیین می‌کنند

این کارشناس گفت: دولت‌های مختلف برای تنظیم بازار اجاره در کلان‌شهرها از طرح‌هایی موسوم به «کنترل اجاره‌بها» استفاده کرده‌اند. در این طرح‌ها دولت با اعمال محدودیت‌هایی برای سقف میزان اجاره‌خانه‌ها و تعیین سقف افزایش اجاره‌بها برای خانه‌های تمدیدی، شرایطی برای افراد کمتر برخوردار جامعه فراهم می‌کند که بتوانند از پس هزینه‌های مسکن در کلان‌شهرها بربیایند.

وی افزود: حتی دولت آمریکا که مدافع سرسخت بازار آزاد است، در بحث اجاره در شهرهای بزرگ همچون نیویورک، نیوجرسی، کالیفرنیا، برلین و واشنگتن، به علت شکست بازار آزاد اقدام به ورود و کنترل بازار اجاره‌بها کرده است.

ذوالفقاری اظهار کرد: با توجه به افزایش نرخ اجاره‌نشینی و سهم بالای اجاره‌بها در هزینه‌های خانوار دولت باید برای حمایت از مستاجران در کوتاه‌مدت، به‌طور جدی اقدام به کنترل بازار اجاره‌بها مسکونی کند. این کنترل هم شامل قراردادهای بلندمدت، هم مالیات بر خانه‌های خالی و هم تعیین اجاره‌بهای عادلانه املاک می‌شود. این

در سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ سهم مسکن از هزینه خانوار ۴۴ درصد اعلام شده، در سال ۱۳۹۷ به ۴۶.۸ درصد رسیده و در سال ۱۳۹۸ برابر با ۴۹.۹ درصد بوده و در حال حاضر احتمالاً بین ۵۵ تا ۶۰ درصد از هزینه خانوار خرج هزینه مسکن می‌شود

و نیاز به توجه به این بخش بیش از پیش شود.

## سهم ۶۰ درصدی هزینه مسکن در سبد خانوار

این کارشناس بازار مسکن، اجاره‌داری را جمله بر نامه‌های کنترل این بازار دانست و گفت: دولت به حمایت از ایجاد و توسعه بنگاه‌های اجاره‌داری حرفه‌ای با استفاده از مشوق‌های مالیاتی تخفیف عوارض و واگذاری اراضی دولتی به صورت اجاره بلندمدت بپردازد. هر چند این طرح می‌تواند در بلندمدت به کاهش قیمت اجاره‌بها کمک کند اما نیازمند زیرساخت‌های قوی است و به نظر نمی‌رسد در کوتاه‌مدت بتواند تأثیر چندانی در سهم مسکن از هزینه‌ها خانوار داشته باشد.

ذوالفقاری گفت: از دیگر نکاتی که در طرح ارائه شده بر آن تأکید شده، اخذ مالیات از خانه‌های خالی است که از دولت دوازدهم کلید خورد و مورد تصویب مجلس قرار گرفت. هر چند انتقاداتی به این طرح وارد است و نحوه پیاده‌سازی آن مشخص نیست اما ممکن است تأثیرات هیجانی در بازار اجاره مسکن داشته باشد و حداقل برای زمانی محدود باعث کاهش نرخ اجاره شود. منتقدان این طرح نیز معتقدند تبعات آن در بازار مسکن مبهم است و ممکن

نرخ اجاره‌نشینی شهری در کل کشور از ۱۸ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۳۸ درصد رسیده است. طبق آمار سال ۱۳۹۸ در تهران ۴۲ درصد مردم مستاجر بوده‌اند و احتمالاً در حال حاضر تعداد مستاجران از مالکان بیشتر شده است

کنترل‌ها باید تا زمانی که سیاست‌های سمت عرضه و ساخت مسکن به نتیجه برسد، ادامه پیدا کند.

## استفاده از هوش مصنوعی برای تعیین اجاره‌بها

این کارشناس بازار مسکن، راهکارهایی همچون استفاده از هوش مصنوعی و تحلیل داده‌ها را در تعیین اجاره‌بهای عادلانه، موثر دانست و گفت: این امکان برای دولت‌ها به وجود آمده که بتوانند بدون نیاز به کارشناسان زیاد به صورت کاملاً خودکار تخمین نسبتاً دقیقی از قیمت املاک مسکونی (به خصوص در سطح کلان‌شهرهایی همچون تهران) و همچنین قیمت اجاره‌بهای آنها داشته باشند. وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با به کارگیری بخش خصوصی، اقداماتی در جهت تعیین اجاره‌بهای عادلانه املاک مسکونی انجام دهد به گونه‌ای که به‌طور واضح برای تمامی افراد جامعه مشخص باشد اجاره‌بهای عادلانه هر ملک، با توجه به شرایط موجود در بازار، در چه بازه قیمتی است.

این کارشناس بازار مسکن تأکید کرد: از طرف دیگر دولت باید مشاوران املاک را ملزم به ثبت تمامی قراردادهای املاک در سامانه ثبت اسناد و گرفتن کد رهگیری برای آنها کند و از طرفی دیگر اقدامات جدی در جهت اجرایی شدن قانون مالیات خانه‌های خالی انجام دهد. سپس از خانه‌هایی که مبلغ قرارداد اجاره آنها بیش از مبلغ اجاره عادلانه‌اش ثبت شده، به صورت پله‌ای اخذ مالیات کند تا مشوقی باشد که مالکان با قیمتی عادلانه اقدام به اجاره ملکشان کنند.

وی گفت: در صورتی که مالک‌ها خانه‌هایشان را خالی بگذارند، موظف به پرداخت مالیات خواهند بود که این امر باعث تشویق آنها به اجاره ملکشان می‌شود. در صورتی که برای اجاره نیز مبلغ غیر عادلانه‌ای در نظر بگیرند، مازاد مبلغ را به اداره مالیات پرداخت خواهند کرد که این نیز خود انگیزه‌ای خواهد بود برای آنها که ملکشان را با قیمت عادلانه اجاره دهند. همچنین در صورتی که مالکان اقدام به اجاره ملک خود با قیمتی کمتر از قیمت عادلانه آن بکنند، می‌توانند از معافیت‌های مالیاتی در سایر فعالیت‌های اقتصادی خود بهره‌برند.

## اخبار کارگری

### هیأت تشخیص به نفع کارگران چادرملو رای داد

رای هیأت تشخیص به نفع کارگران حمل و نقل سبک و سنگین مجتمع چادرملو که با طرح دعوی علیه کارفرمای اصلی چادرملو، خواستار حذف شرکت پیمانکاری و عقد قرارداد مستقیم با کارفرمای مادر شده بودند، به نفع کارگران ابلاغ شد. به گزارش ایلنا، پیشتر ۴۶ نفر از پرسنل واحد ترانسپورت سنگین معدن چادرملو که بعد از پایان پیمانشان با شرکت تعاونی مصرف و به دلیل نیاز مجتمع به صورت مستقیم و بلاواسطه و بدون انعقاد قرارداد کتبی با کارفرمای اصلی به کار گرفته شدند، با معرفی شرکت جدیدی برای بستن قرارداد پیمانکاری مخالفت کردند و خواستار انعقاد قرارداد دائم با شرکت اصلی شدند.

هیأت تشخیص به استناد تبصره ۲ ماده ۷ قانون کار و با توجه به عدم تعیین مدت قرارداد، نوع قرارداد این کارگران را دائمی اعلام کرد و کارفرما موظف شد کلیه مطالبات این کارگران از جمله حقوق، اضافه‌کاری، تعطیل کاری و... را بپردازد.

### تجمع فرهنگیان اهوازی مقابل آموزش و پرورش خوزستان



تعدادی از معلمان اهوازی برای پیگیری وضعیت شغلی خود مقابل اداره آموزش و پرورش استان خوزستان تجمع کردند.

به گزارش ایلنا، معلمان اهوازی، خواستار روشن شدن تکلیف لایحه رتبه‌بندی در مجلس و تأمین اعتبار کافی برای آن هستند. این معلمان می‌گویند: در شرایطی که کارمندان سایر وزارتخانه‌های دولتی، حقوق‌های مکفی دارند چرا با رتبه‌بندی عادلانه و براساس قانون، مخالفت می‌شود.

در عین حال، جمعی از بازنشستگان فرهنگی این استان هم که سال ۹۹ بازنشست شده‌اند، خواستار پرداخت هر چه سریع‌تر پاداش پایان خدمت خود شدند و اعلام کردند: علیرغم وعده رئیس سابق سازمان برنامه و بودجه، هنوز پاداش‌ها پرداخت نشده است. انتظار داشتیم موقتاً خود را قبل از پایان مرادمان دریافت کنیم. حالا شهرویی هم در دبیریه پایانی می‌رسد و خبری از پرداخت نیست.

### رتبه‌بندی فرهنگیان تغییر خواهد کرد

مصوبه پیشین مجلس در باره رتبه‌بندی معلمان، بازنگری شده و مصوبه دیگری متناسب با لایحه بودجه ۱۴۰۰ با صحن علنی مجلس ارائه خواهد شد. طبق اعلام معاونت حقوقی و امور مجلس وزارت آموزش و پرورش، جلسه‌ای با حضور رئیس مجلس و تعدادی از اعضای هیأت رئیسه مجلس با هیأت رئیسه کمیسیون آموزش، تحقیقات و فناوری برقرار شد. این جلسه به موضوع بررسی لایحه رتبه‌بندی معلمان اختصاص داشت که اواخر کار دولت قبل به مجلس یازدهم از سال و پس از تصویب آن رأی اکثریت قریب به اتفاق مجلس، کمیسیون آموزش نیز در شور دوم با اعمال تغییراتی آن را مصوب کرد. بر این اساس مقرر شده کمیسیون آموزش، تحقیقات و فناوری نسبت به مصوبه پیشین خود بازنگری کند و مصوبه‌ای متناسب با لایحه بودجه ۱۴۰۰ با صحن علنی مجلس ارائه کند.

### تجمع کارگران فضای سبز مقابل شهرداری آبادان

شماری از کارگران پیمانی فضای سبز مناطق یک تا سه شهرداری آبادان و منطقه آزاد اروند روز گذشته در اعتراض به مشکلات صنفی خود همزمان مقابل ساختمان شهرداری مرکزی و دفتر شورای شهر آبادان دست به تجمع زدند. به گزارش ایلنا، کارگران حاضر در این اجتماع صنفی مدعی شدند که مطالبات مزدیشان از ابتدای سال جاری به تأخیر افتاده است. آنها می‌گویند از فروردین تأخیر ماه (که آخرین حقوق خود را دریافت کرده‌اند) هر ماه به صورت علی‌الحساب پایه حقوق دریافت کرده‌اند و سایر مزایای حقوقی خود همانند اضافه‌کاری و نوبت کاری محروم بوده‌اند. این کارگران افزودند: شهرداری از ابتدای سال جاری، وضعیت استخدامی کارگران شاساغل در مناطق یک تا سه و منطقه ویژه را تحت مسئولیت یک پیمانکار مشترک برده است و این پیمانکار به دلیل نداشتن منابع مالی کافی، هر ماه به کارگران یک پایه حقوق پرداخت کرده است.



شناخته شود. نماینده کارگران در شورای عالی کار در پایان خواستار برگزاری هر چه سریع‌تر جلسات شورای عالی کار شد و گفت: جلسات شورای عالی کار هر چه سریع‌تر برگزار شود تا

تاجیک ادامه داد: مطمئناً اصلاح ساختار شورای عالی کار و ورود دو نفر افراد بصیر و مطلع به مسائل اقتصادی و اجتماعی به جای دو نماینده دولتی و به رسمیت شناختن نمایندگان تشکلهای قانونی دیگر کارگران، از حداقل خواسته‌هاست.

این فعال کارگری گفت: با توجه به فصل ششم قانون کار، سه تشکل رسمی کارگری وجود دارد که متأسفانه فقط یک تشکل کارگری حق رای در شورای عالی کار دارد. این موضوع باید اصلاح شود و حق رای تشکیلات قانونی فصل ششم قانون کار به رسمیت

سخت‌ترانی و عده دادند که امنیت شغلی و بحران معیشت کارگران را به طور جدی پیگیری می‌کنند و مشکلات موجود را از میان برمی‌دارند. حالا انتظار داریم به این وعده‌ها عمل شود.

تاجیک با بیان اینکه انتظار داریم در این دولت بعضی از اتفاقاتی گذشته تکرار نشود و حرمت نمایندگان کارگری در شورای عالی کار حفظ شود، گفت: متأسفانه در دولت قبل بارها شاهد ایجاد تفرقه بین نمایندگان کارگری و از بین رفتن شان نماینده کارگران از سوی نمایندگان دولت بودیم.

عضو کمیته دستمزد شوروی عالی کار درباره راه‌های تقویت و بهبود معیشت کارگران گفت: تورم ایجاد شده در ابتدای سال جاری که ارث دولت قبلی است، باید طی یک برنامه زمان‌بندی مشخص مهار شود. توقع جامعه کارگری این است که این موضوع در صدر برنامه‌های دولت جدید باشد.

محمد رضا تاجیک در گفت‌وگو با خبرگزاری تسنیم در ارتباط با وعده‌های دولت جدید برای بهبود معیشت کارگران و بازنشستگان گفت: پیش از انتخابات در ستادهای انتخاباتی و در صحبت‌ها و

## ساختار شورای عالی کار باید اصلاح شود