

اجاره به شرط تحقیر!

گزارشی درباره فشار روانی اجتماعی اجاره نشینی بر زندگی مستأجران

گزارش روز



خبرنگار

به گواه اجاره نامه ای که امضا کرده اند، چیزی کمتر از یک ماه به پایان قرارداد یک ساله شان باقی مانده است و این یعنی حدود یک سال است که در این خانه ساکن هستند اما در واقع، حدود سه ماه اول بعد از بستن قرارداد، درگیر فراهم کردن سروسات عروسی و همچنین تعمیرات و تمیزکاری بودند تا خانه مهیای شروع زندگی مشترک نوجوانان و تازه داماد شود. آرزو و محمد می گویند بعد از این هشت ماه، خستگی مراسم عروسی و بدوید و هایش تازه از تنش بیرون رفته است و درست زمانی که حس می کردند زندگی شان در این خانه دارد پامی گیرد، باید به فکر سرپناه دیگری باشند؛ چون نمی توانند ۵ میلیون تومانی را که صاحب خانه خواسته است، به مبلغ اجاره بها اضافه کنند و خواهش در خواستشان از صاحب خانه برای اینکه با آن ها راه بپاید هم بی فایده بوده است. از مبلغ هدایای عروسی هم چیز زیادی برایشان نمانده است؛ چون بیشتر آن را بعد از عروسی، خرج صاف کردن قسط و قرض های مراسم کردند. تنمه آن هدایا را اطلاع داده بودند تا سرمایه ای باشد برای آنکه شاید در سال های بعد، بتوانند خانه ای برای خودشان بخرند اما گویا حالا که حساب و کتابشان جفت و جور نشده است، ناچارند همان اندک طلا را هم بفروشند و پولش را بابت رهن خانه دیگری بدهند، آن هم نه در محدوده خیابان باهنر که به دلیل نزدیکی به منزل مادر آرزو، نخستین خانه مشترکشان را اجاره کرده بودند، بلکه در محله ای به اصطلاح خودشان «پایین تر» که مبلغ اجاره بهایش با موجودی جیبشان و قسط و قرض های اول زندگی بخواند. خودشان هم فکرش را نمی کردند به این زودی مصداق ضرب المثل معروف «اجاره نشینی و خوش نشینی» شوند اما شدند. هر طرف سر بچرخانیم، مصداق های این روایت و این ضرب المثل را به چشم می بینیم. قصه زندگی آن ها که نه با میل خودشان بلکه از سر ناچاری و به دلیل نادیده گرفته شدن در سیاست گذاری های بازار مسکن، اجاره نشین شده اند، برای خیلی از ما آشناست؛ همان ها که به دلیل همگام نبودن افزایش درآمدها با افزایش هزینه های تأمین مسکن استیجاری، به تعبیر گزارش جدید مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، درگیر «جابه جایی اجباری و فقر ناشی از هزینه های تأمین مسکن استیجاری» شده اند؛ گزارشی که شاید فکر کنید اقتصادی است اما از ریشه رنج های اجتماعی مستأجران و راهکارهایش گفته است.



عکس: مجیدرضا شهنواز

تعدی به عزت نفس

رضاکه دو فرزند پنج و هشت ساله دارد و مرداد امسال ناچار به اسباب کشی به بولوار توس شده است، درباره دلیل جابه جایی اش می گوید: تا قبل از این، حدود سه سال، حوالی بولوار کریمی در یک آپارتمان کوچک دو خوابه ساکن بودیم. در این سه سال با صاحبخانه بر سر افزایش اجاره سالانه، توافق می کردیم اما امسال مبلغ مدنظر از خیلی بیشتر از توان من بود و به تفاهم نرسیدیم. با مکت نه چندان کوتاهی ادامه می دهد: البته تفاهمان با مالک، چندان هم بی منت نبود؛ متوجه منظوم هستم؟ حس خوبی نیست که عزت نفس آدم این گونه خدشه دار شود.

بیشتر از این، ماجرا را باز نمی کند و جمله قبل ترش را این طور بی می گیرد: مالک مبلغ اجاره ۷ از ۱۱ میلیون به ۱۱ میلیون تومان افزایش داد و پرداخت این رقم برای من کتارمند هستم و حقوق ثابت است، خیلی سخت بود. این شد که با همسرم تصمیم به نقل مکان گرفتیم اما با پولی که داشتیم، دیگر نتوانستیم در محدوده خانه قبلی جایی را پیدا کنیم؛ به همین دلیل ناچار شدیم خانه ای را در بولوار توس اجاره کنیم. اینجا حدود ۵ میلیون تومان اجاره می دهیم؛ هرچند که مبلغی هم روی پول پیش خانه قبلی گذاشته ام، با این حال اجاره کمتری می دهیم و برابری بهتر است، جفت و جور کردن دخل و خرج زندگی و پرداخت قسط های جور و جاور در حالی که دو فرزند هم داریم، سخت است و دست کم الان، بخشی از هزینه ها این طور جبران می شود. می پرسم تا به حال فکر کرده اید که تا چند سال آینده می توانید صاحب خانه شوید؟ با اهی از نه دل پاسخ می دهد: فکر نمی کنم اصلاً بتوانیم؛ هر سال نزدیک زمان پایان اجاره نامه که می شود، هزارویک تگرانی به جانمان می افتد؛ از جابه جایی و در سربارهای تا افزایش قیمت های رهن و اجاره و... با این قیمت ها همین که بتوانیم پول رهن و اجاره را فراهم کنیم، خیلی هنر کرده ایم.

دلهره هر ساله

آسیه هم حدود هشت سال پیش با شوهرش به مشهد آمده است؛ چون آن طور که خودش می گوید، در اسفراین برای شوهرش کار نبوده است. حالا شوهرش کارگر یکی از شرکت های شهرک صنعتی توس است اما نه از آن کارگرها که قرارداد قرص و محکمی داشته باشند، با این حال خدا را شاکر است که مرتضی حداقل بیکار نیست، او که در اسفراین در خانه پدرشوهرش زندگی می کرده است و حالا یک دختر چهارساله هم دارد، قصه در سربارهای اجاره نشینی شان را این طور روایت می کند: از همان اول که به مشهد آمدم، چون دوستان تنگ بود، برای اجاره خانه به جیبمان نگاه می کردیم. سال به سال که موعد قرارداد می رسید، دلمان می لرزید که امسال باید چقدر بیشتر پول بدهیم. در این هشت سال، با صاحبخانه ای که با ما راه نیامد و ادیتمان کرد، کم سروکار نداشتیم؛ نگاه تحقیرآمیزشان که انگار از بالا همه چیز و همه کس را می بینند، آزاردهنده است؛ البته صاحبخانه فعلی، کمی هوائیمان را داشته و چند ماهی بیشتر به ما وقت داده است اما او هم خانه را برای پسرش می خواهد که قرار است بهمن امسال جشن عروسی اش برگزار شود. صحبت هایش را این طور ادامه می دهد: هنوز مشغول جست و جو هستیم و خانه ای برای اجاره پیدا نکرده ایم. خانه فعلی مان یک واحد هفتاد متری در بولوار امام هادی^(ع) است اما قیمت های رهن و اجاره در همین محدوده هم زیاد است. تا قبل از این، ۴۰ میلیون تومان بابت رهن و ماهانه یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان بابت اجاره پرداخت می کردیم اما حالا برای خانه ای مشابه همین، ۵۰ میلیون تومان رهن و ۷ میلیون تومان اجاره، یا ۱۵۰ میلیون تومان رهن و ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان اجاره ماهانه می خواهند که با حقوق کارگری شوهرم از پس این رقم ها بر نمی آیم. ناچاریم خانه کوچک تری را در حاشیه شهر اجاره کنیم. می پرسم «حاشیه شهر» که می گویی، یعنی کجا. پاسخ می دهد: مثلاً قلعه ساختمان (شهرک شهید رجایی)؛ چون آنجا یک خانه پنجاه متری دیده ایم که مالکش ۲۰ میلیون تومان رهن و ماهی ۲ میلیون تومان اجاره می خواهد. صاحب خانه شدن برای آسیه به رؤیایی دست نیافتنی می ماند؛ پاسختن به چشم اندازشان برای خرید خانه با خنده تلخی همراه است؛ دلت خوش است! با حقوق کارگری مگر می توان خانه خرید؟

افزایش مستأجرها

بیش از ۵۵ درصد خانوارها در کلان شهر مشهد بر اساس آمار جمعیتی مناطق مختلف در سال ۱۳۹۵ اجاره نشین هستند و بی تردید اکنون این تعداد بیشتر است؛ اگرچه آمار رسمی تازه تری برای مشهد و خراسان رضوی وجود ندارد، این قطعیت ما را یگذازد پای داده های گزارش مرکز ملی آمار که بر اساس آن، از دهه ۷۰ تاکنون، تعداد مستأجران همواره رو به افزایش بوده است. مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی هم به تازگی (آبان امسال) گزارشی منتشر کرده است که به شکل دیگری بر داده های گزارش مرکز ملی آمار مهر تأیید می زند و تأکید می کند که سکونت استیجاری بیش از پیش، استطاعت ناپذیر و بی ثبات شده است و دلیل آن هم، همگام نبودن میزان افزایش درآمدها با افزایش هزینه های تأمین مسکن استیجاری است. بر اساس این گزارش، در سال ۱۴۰۱ نسبت به سال ۱۳۹۵ حدود ۴۷۰ هزار خانوار به مستأجرهای کشور اضافه شده اند و خانوارهای دهک های درآمدی پایین همچنان سهم بیشتری از اجاره نشینی های جدید دارند. روند افزایش مالک نشینی و افزایش چندملکی ها (که برخی از آن ها به جای اجاره دادن، تمایل به خالی گذاشتن واحدهای مسکونی به عنوان نوعی سرمایه گذاری دارند) هم به نفع دهک های درآمدی بالا است. علاوه بر این، بخش اعظمی از درآمد خانوارهای مستأجر به ویژه کم درآمد ها صرف هزینه های تأمین مسکن استیجاری شامل اجاره بها، ودیعه مسکن و قبوض می شود و در نتیجه امرار معاش را برای آن ها سخت تر می کند و هر سال از کیفیت زندگی و استانداردهای سکونی آن ها کاسته می شود. در خراسان رضوی، ۳۶ درصد از کل هزینه خانوار در سال ۱۴۰۱ به مسکن استیجاری اختصاص یافته است. گزارش بازوی پژوهشی مجلس، حکایت از آن دارد که در سال ۱۴۰۱ حدود ۶۰ درصد خانوارهای مستأجر یعنی در حدود ۲ میلیون و ۴۱۰ هزار خانوار، درگیر فقر مطلق یا به اصطلاح «زیر خط فقر» بودند.

ابعاد روانی اجتماعی اجاره نشینی

گزارش اخیر مرکز پژوهش های مجلس اگرچه داده های اقتصادی مرتبط با بازار مسکن را بسیار در دل خود دارد، از بعد اجتماعی زندگی مستأجران نیز غفلت نکرده و اهمیت توجه به رنج و شرم اجتماعی حاکم بر زندگی آن ها را در سیاست گذاری مسکن استیجاری، برجسته کرده است. بر اساس این گزارش، اگرچه افزایش توانان قیمت مسکن و هزینه های تأمین مسکن استیجاری، از یک سو منجر به افزایش نابرابری میان موجران و مستأجران شده، از سوی دیگر سبب شده است مستأجران بیشتری در معرض فقر قرار بگیرند یا فقیرتر شوند، با این حال موضوعات دیگری هم در میان است؛ فقر را از منظر اقتصادی می توان با سنجه های آماری نشان داد اما نکته مهم این است که فقر، ابعاد روانی اجتماعی هم دارد که با سنجه های آماری مرسوم، نمی توان آن ها را سنجید و بدون توجه به این جنبه از فقر نمی توان انتظار داشت که درک درستی از تأثیر هر روزه فقر بر زندگی مردم به ویژه بخش زیادی از مستأجران کم درآمد داشته باشیم. در این گزارش تأکید شده است که از منظر ارتباطی، فقر با روابط اجتماعی مانند طبقه، طرد اجتماعی، ناامنی و برخوردار نبودن از حقوق شکل می گیرد؛ یعنی رابطه ای دوطرفه میان «فقر» و «غیرفقر». این رابطه را به طور کلی، گفتیمان ها، گزارش ها و کنش های غیرفقر تعیین می کند. در چنین رابطه ای، گروه های پردفتر «غیرفقر» به باری زبان و تصویر داده است. «فقر» را به عنوان «دیگران» به تصویر می کشند؛ فرایند «دیگری سازی» مستأجران، یکی از مدارهای اصلی تولید رنج اجتماعی برای افراد درگیر فقر و بیسترسان تجاری مانند نادیده گرفته شدن، شرم، داغ تنگ، فقدان قدرت، بی احترامی، تحقیرشدگی، شهروندزایی، تعدی به عزت نفس و کرامت انسانی، افسردگی، ناامیدی، احساس ناامنی و علاقه نداشتن به جامعه (دیگربودگی)، از خود بیخاری و کاهش احساس ثمربخش بودن است.

نگرانی برای صاحبخانه ها!

سوی دیگر ماجرا، موجرانی هستند که واحد ملکی شان را نوعی سرمایه و منبع درآمدی برای خود در نظر گرفته اند و در این آشفته بازاری که سر و سامان ندارد، مصوبه های چند سال اخیر مبنی بر افزایش سقف اجاره ها تا ۲۵ درصد را عموماً نادیده می گیرند. بیشتر آن ها هم نگاهشان این است که «این مستأجر نشد، بالاخره یکی دیگر پیدا می شود»، «خانه خالی نمی ماند» یا اینکه «همه چیز گران می شود، خانه هم همین طور»؛ برخی مالکان هم با این استدلال که «زندگی ما هم خرج دارد»، اجاره بهای سالانه خانه شان را بدون توجه به سقف تعیین شده از سوی دولت، مشخص می کنند. اینجاست که تحلیلگران بازار مسکن، نگران تأمین هزینه های معیشت موجران می شوند، بدون اینکه از خود بپرسند این مسئله برای مستأجران چگونه است و آن ها چطور باید از پس اجاره بیایند.

دعای موجر و مستأجر؛ بیشترین پرونده شورای حل اختلاف

قصه دعای موجر و مستأجرگاهی آن قدر بالا می گیرد که کار به شورا های حل اختلاف می رسد و همین مسئله سبب شده است که به گفته دکتر هادی ولایتی، معاون قضایی رئیس کل دادگستری و رئیس اداره توسعه حل اختلاف خراسان رضوی، روابط بین موجر و مستأجر موضوع بیشترین پرونده های شورا های حل اختلاف باشد. ولایتی در گفت و گو با شهرآرآر این باره می گوید: شرایط مالی مردم سبب شده است پرونده های زیادی در حوزه مالک و مستأجر تشکیل شود که حل اساسی بسیاری از مسائل این گونه، از عهده دستگاه قضا خارج است و قبل از آن باید متولیان امر تدابیر لازم را ببیند و شاهد افزایش چنین معضلاتی نباشیم، با این حال ما وظیفه خود را به منظور ایجاد سازش انجام می دهیم که البته به وجود آوردن این سازش برای موضوع موجر و مستأجر، بسیار سخت تر از موضوعاتی همچون اختلاف های زن و شوهری است.

راهکارهایی برای سامان دهی

اصل ۳۱ قانون اساسی می گوید که «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن ها که نیازمندترند، به خصوص روستائینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». با این حال دیگری سازی مستأجران، این زمینه را فراهم کرده است که دولت ها یکی پس از دیگری خود را در برابر تضمین ثبات سکونی مستأجران، «غیرمسئول» بدانند و توجه به زندگی سکونی آن ها را به «مالک نشینی موعود»، موکول کنند. به عبارت دیگر، دولت ها تلاش کرده اند گروهی از مستأجران (به ویژه دهک های درآمدی میانی) را «مالک نشین» کنند و مابقی را در بازار مسکن استیجاری خصوصی، بدون تنظیم های مسکن مدار رها کرده اند. در چنین بستری و در نبود نقش آفرینی شهروندمداری دولت، تأمین مسکن مستأجران به اراده موجران گره خورده است؛ موجران می توانند «واحدهای مسکونی مازاد بر استفاده مصرفی خود» را به بازار عرضه کنند و این موجران هستند که می توانند در حق مستأجران، انصاف به خرج بدهند و با قیمت کمتری ملک خود را اجاره دهند. در این میان، نقش دولت به منزله «نظاره گر زندگی مستأجران» تعریف شده است و با استفاده از گفتیمان بازارمدار عرضه مسکن، هر نوع اقدامی در زمینه استفاده بهینه اجتماعی از موجودی مسکن کشور، «داخلت» در بازار و «تعدی» به حقوق مالکانه مالکان، بازنامه ای شده است. کاستن از شتاب افزایش نابرابری های اقتصادی، اجتماعی و فضایی میان موجران و مستأجران، کاستن از شتاب فقر آفرینی میان مستأجران، کاهش رنج و شرم اجتماعی میان مستأجران، افزایش ثبات و امنیت سکونی مستأجران و حفظ فرصت های زندگی آن ها، تنظیمگری در باب ودیعه مسکن، تنظیمگری در باب اجاره بها، تنظیمگری در باب سکونت پذیری واحد مسکونی استیجاری و مسئولیت های موجر در زمینه نگهداری و تعمیرات واحد مسکونی استیجاری، تنظیمگری در باب حمایت های خاص از مستأجران، به عنوان نمونه در برابر آزار و اذیت موجران، از راهکارهایی است که بازوی پژوهشی مجلس برای کاهش رنج اجتماعی زندگی اجاره نشین ها پیشنهاد داده است. گفتن این نکته هم خالی از لطف نیست که اردیبهشت امسال مجلس، قانون «سامان دهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» را به دولت ابلاغ کرد؛ قانونی که سعی کرده است هوای مستأجران را با ارائه مشوق های مالیاتی و... داشته باشد؛ برای مثال بر اساس آن، در صورت انعقاد قرارداد بلندمدت اجاره واحد مسکونی و فسخ نکردن قرارداد در طول دوره، درآمد اجاره برای قرارداد دوساله مشمول ۷۰ درصد تخفیف مالیاتی و برای قرارداد سه سال و بیشتر مشمول صد درصد تخفیف مالیاتی می شود؛ همچنین واحدهایی که میزان اجاره بهای آن ها حداقل ۱۵ درصد کمتر از ارزش اجاره منطقه ای باشد، از ۵۰ درصد تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می شوند. اکنون باید منتظر ماند و دید که این قانون در عمل چقدر به داد مستأجران خواهد رسید.

۴شنبه

۱۳



شهرآرآر