الگوهای کار برای مستأجران در آپارتمان‌های سازمان مسکن، کمک‌هزینه‌ی رهگیری و قراردادهای کوتاه‌مدت

مشاوران مسکن می‌گویند با رشد اجاره‌بها، مستأجران ناچار به جابه‌جایی زودهنگام‌اند و بسیاری از خانوارها برای ماندن در محله‌شان به کمک‌هزینه و قرارداد کوتاه‌مدت تن می‌دهند؛ کارشناسان هشدار می‌دهند این الگو ثبات خانواده‌ها را تهدید می‌کند.

گزارش: مهسا رادمنش | همکار میدان: فرهاد کیانی

در سال‌های اخیر روند اجاره‌بها در شهرهای بزرگ کشور به گونه‌ای پیش رفته است که بسیاری از خانوارها ناچار شده‌اند یا قرارداد کوتاه‌مدت امضا کنند یا هر سال برای تمدید قرارداد با افزایش قابل‌توجه اجاره روبه‌رو شوند. در چنین شرایطی، مستأجر نه تنها با هزینه‌ی جابه‌جایی و رهن تازه روبه‌رو است، بلکه امکان برنامه‌ریزی برای آینده‌ی خود و خانواده‌اش نیز از او گرفته می‌شود. کارشناسان می‌گویند این الگو به‌ظاهر مسئله‌ای اقتصادی است، اما پیامدهای آن مستقیماً به ثبات خانواده، آموزش کودکان و سلامت روانی شهروندان گره خورده است.

مسکن مهر ۱۴۰۴ در ۷ شهریور ۱۴۰۴ در سالن همایش‌های ارغوان برگزار شد و در آن نمایندگان سازمان مسکن، بانک‌های عامل و تعاونی‌های مسکن حضور داشتند. در این نشست گزارش‌هایی ارائه شد که نشان می‌دهد در برخی شهرهای بزرگ سهم هزینه‌ی مسکن از درآمد خانوارهای مستأجر از مرز ۴۰ درصد عبور کرده است. در چنین شرایطی، کمک‌هزینه‌ی رهگیری و قرارداد کوتاه‌مدت به ابزاری برای کاهش فشار بر خانوارها تبدیل شده است، اما اجرای آن با چالش‌های جدی روبه‌رو است.

کمک‌هزینه‌ی رهگیری چگونه محاسبه می‌شود

کمک‌هزینه‌ی رهگیری مبلغی است که به خانوار مستأجر پرداخت می‌شود تا بخشی از افزایش اجاره را جبران کند. در برخی طرح‌ها این مبلغ به صورت ماهانه و در برخی دیگر به صورت یک‌جا برای کل مدت قرارداد پرداخت می‌شود. سازمان مسکن اعلام کرد که سقف این کمک‌هزینه برای خانوارهای دارای سه فرزند و درآمد زیر خط فقر، تا ۶۰ درصد اجاره‌ی ماهانه است و برای سایر خانوارها تا ۳۰ درصد. این ارقام روی کاغذ منصفانه به نظر می‌رسد، اما در عمل مستأجران گله دارند که مبلغ پرداختی کافی نیست و اجاره‌ی واقعی بازار بسیار بالاتر است.

در مسکن مهر ۱۴۰۴ گفته شد که میانگین کمک‌هزینه‌ی پرداخت‌شده در شهرهای بزرگ حدود ۱۸ میلیون تومان برای کل مدت قرارداد بوده است، در حالی که اجاره‌ی ماهانه در همان شهرها به طور میانگین ۲۲ میلیون تومان رسیده است. یعنی خانوار باید بخشی از تفاوت را از جیب خود بپردازد و در صورت تمدید، دوباره با افزایش اجاره روبه‌رو شود. کارشناسان می‌گویند این الگو عملاً مستأجر را وادار می‌کند هر سال به دنبال خانه‌ی ارزان‌تر برود، حتی اگر محله و مدرسه‌ی بچه‌ها تغییر کند.

قرارداد کوتاه‌مدت و پیامدهای آن برای خانواده

قرارداد کوتاه‌مدت معمولاً سه ساله است و در برخی طرح‌ها حتی کمتر. مستأجر در این مدل هر بار که قرارداد تمام می‌شود با احتمال افزایش اجاره روبه‌رو است و اگر نپذیرد، باید خانه را تخلیه کند. کارشناسان می‌گویند این چرخه برای کودکان مدرسه‌ای بسیار آزارنده است. تغییر مدرسه، از دست دادن دوستان و اختلال در یادگیری از پیامدهای ثابت‌شده‌ی این الگو است. برخی روان‌شناسان نیز هشدار داده‌اند که احساس ناامنی مسکن می‌تواند بر اعتماد به نفس و تصمیم‌گیری بلندمدت خانواده اثر بگذارد.

در مقابل، برخی کارشناسان می‌گویند قرارداد کوتاه‌مدت برای بازار اجاره انعطاف ایجاد می‌کند و اگر با کمک‌هزینه همراه شود، می‌تواند مانع رکود بازار شود. اما این استدلال زمانی درست است که کمک‌هزینه کافی باشد و نظارت بر اجاره‌ها وجود داشته باشد. در شرایط فعلی، نه کمک‌هزینه کافی است و نه نظارتی بر اجاره‌ها وجود دارد. نتیجه این است که بار اصلی بحران بر دوش خانوارها می‌افتد و سیاست‌گذار سهم کمتری می‌پردازد.

راه‌حل‌های پیشنهادی کارشناسان

کارشناسان پیشنهاد کرده‌اند که کمک‌هزینه‌ی رهگیری باید با سقف اجاره‌ی منطقه‌ای گره بخورد و نه با مبلغ ثابت. یعنی اگر اجاره در منطقه‌ای ۲۰ درصد بالا رفته است، کمک‌هزینه هم باید متناسب با آن افزایش یابد. همچنین پیشنهاد شده که قراردادهای کوتاه‌مدت با تضمین حداقل یک تمدید اجباری همراه شود تا مستأجر از بی‌ثباتی مطلق خارج شود. برخی نیز خواستار ثبت قراردادهای کوتاه‌مدت در سامانه‌ی رسمی اجاره‌بها شده‌اند تا آمار واقعی بازار در دسترس قرار گیرد.

در پایان، روشن است که مسکن مهر ۱۴۰۴ تنها یک نشست نیست و محل آزمون سیاست‌هایی است که قرار است زندگی میلیون‌ها خانوار را تحت تأثیر قرار دهد. اگر کمک‌هزینه‌ی رهگیری با مبلغ واقعی اجاره‌ها تنظیم شود و قراردادهای کوتاه‌مدت با تضمین همراه شوند، می‌تواند فشار را کاهش دهد. اما اگر همان مدل فعلی ادامه پیدا کند، احتمال دارد بسیاری از خانوارها ناچار شوند یا هزینه‌ی بیشتری بپردازند یا از شهر بیرون بروند. این تصمیم‌ها سال‌ها بعد در آمار مهاجرت و سلامت روانی شهروندان دیده خواهد شد.

بازار اجاره‌ی مبلغ‌دار و اثر آن بر خانوارهای کم‌درآمد

در سال ۱۴۰۳ میانگین اجاره‌ی یک واحد مسکونی در شهر ارغوان‌کنار به ۱۸ میلیون تومان رسید و در برخی محله‌های مرکزی این رقم از ۲۲ میلیون تومان هم گذشت. این اعداد برای بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد به معنای ساده‌تر شدن زندگی است: یا باید بخشی از درآمد خانوار صرف اجاره شود، یا خانواده ناچار به جابه‌جایی مدرسه، محل کار و شبکه‌ی حمایتی شود. در این گزارش تلاش شده است با استفاده از داده‌های بنگاه‌های املاک، گفته‌های ساکنان و مقایسه‌ی دو محله‌ی نمونه، مسیر تغییر بازار اجاره و پیامدهای آن بر خانوارها بررسی شود.

داده‌های بنگاه‌های املاک نشان می‌دهد که در دو سال گذشته تعداد واحدهای مبلغ‌دار در برخی محله‌های مرکزی ارغوان‌کنار افزایش یافته و سهم آگهی‌های اجاره با مبلغ بالا از حدود ۳۵ درصد به بیش از ۵۲ درصد رسیده است. در همان دوره، تعداد آگهی‌های اجاره با مبلغ متوسط و پایین کاهش محسوسی داشته است. این تغییر فقط به معنای گران‌تر شدن اجاره نیست؛ یعنی گزینه‌های در دسترس خانوارهای کم‌درآمد کمتر شده است و رقابت برای یافتن خانه فشارده‌تر شده است.

مستأجر، مالک و واسطه

در بازار اجاره سه طرف اصلی حضور دارند: مستأجر، مالک و واسطه. مستأجر معمولاً کمترین اطلاعات و کمترین قدرت چانه‌زنی را دارد و مالک به دلیل سود اجاره و هزینه‌های نگهداری واحد، انگیزه‌ی زیادی برای افزایش مبلغ دارد. واسطه‌ها نیز با کارمزد کار می‌کنند و هر قرارداد جدید برای آنها درآمد است. در شرایط کمبود، واسطه‌ها می‌توانند قیمت را بالاتر ببرند و مستأجر گزینه‌ی کمتری برای چانه‌زنی پیدا می‌کند.

در یکی از محله‌های مرکزی ارغوان‌کنار، یک واحد ۶۰ متری با مبلغ ۱۲۰ میلیون تومان رهن و ۱۸ میلیون تومان اجاره در ماه اجاره داده شد. همان واحد پنج سال پیش با مبلغ ۸۰ میلیون تومان رهن و ۱۲ میلیون تومان اجاره اجاره داده شده بود. یعنی در همان واحد، مبلغ رهن ۴۰ میلیون تومان و اجاره ماهانه ۶ میلیون تومان افزایش داشته است. این مثال نشان می‌دهد که تغییر بازار فقط در آگهی‌ها نیست و در زندگی واقعی خانوارها هزینه‌ی سنگین می‌سازد.

پیامدها برای خانوارها

پیامدها فقط عددی نیستند. وقتی خانوار مجبور می‌شود بخشی از درآمد خود را برای اجاره بگذارد، معمولاً از خرید مواد غذایی مناسب، درمان منظم یا پس‌انداز برای آینده کم می‌کند. کودکان ممکن است مدرسه را عوض کنند و دوستان و معلم‌های آشنا را از دست بدهند. سالمندان ممکن است از همسایه‌ها و شبکه‌ی کمک دور شوند. این موارد در گزارش‌های میدانی بارها تکرار شده‌اند و نشان می‌دهند که بازار اجاره فقط یک بازار اقتصادی نیست و بر زندگی روزمره هم اثر می‌گذارد.

در مقابل، برخی کارشناسان می‌گویند افزایش اجاره نشانه‌ی کمبود واحد است و اگر ساخت‌وساز افزایش یابد، فشار بازار کاهش می‌یابد. این استدلال درست است اما کافی نیست. ساخت مسکن زمان می‌برد و در کوتاه‌مدت نمی‌تواند جلو افزایش اجاره را بگیرد. در این فاصله، خانوارها هزینه می‌دهند. پس پرسش اصلی این است که در این فاصله چه کاری می‌شود برای کاهش فشار انجام داد.

راه‌حل‌های پیشنهادی

برخی راه‌حل‌ها شامل کمک‌هزینه‌ی اجاره برای خانوارهای کم‌درآمد، کنترل موقت افزایش اجاره در محله‌های بحران‌زده، ثبت قراردادهای اجاره برای کاهش اختلاف، و ساخت واحدهای کوچک‌تر با اجاره‌ی مناسب است. هیچ‌کدام به تنهایی کافی نیست. کمک‌هزینه بدون کنترل اجاره ممکن است به مالک سود بدهد، کنترل اجاره بدون ساخت ممکن است عرضه را کاهش دهد، و ثبت قرارداد بدون حمایت ممکن است فشار را بیشتر کند. ترکیب این راه‌ها است که می‌تواند اثر بگیرد.

در پایان، روشن است که بازار اجاره در ارغوان‌کنار به حال خود رها نمی‌شود و تصمیم‌هایی گرفته می‌شود که بر زندگی هزاران خانوار اثر می‌گذارد. پرسش اصلی این است که این تصمیم‌ها به نفع چه کسانی گرفته می‌شود و چه کسانی هزینه می‌دهند. پاسخ این پرسش در آمارها، در صورت‌جلسه‌های شورای شهر و در تجربه‌ی خانوارهایی است که هر سال ناچار به جابه‌جایی می‌شوند. این گزارش قرار است در ادامه‌ی پرونده، داده‌های بیشتری از محله‌های دیگر را بررسی کند و گزارش‌های میدانی بیشتری منتشر شود.

کارگران کوره‌پزی‌های جنوب دشت ارغوان‌کنار در آستانه‌ی فصل برداشت با تأخیر دستمزد روبه‌رو هستند

فصل برداشت محصول در دشت ارغوان‌کنار امسال در حالی آغاز می‌شود که صدها کارگر کوره‌پزی در جنوب دشت ارغوان‌کنار هنوز دستمزد ماه‌های گذشته‌ی خود را دریافت نکرده‌اند. این کارگران که بخش بزرگی از نیروی کار کوره‌پزی‌های سنتی منطقه را تشکیل می‌دهند، می‌گویند تأخیر دستمزد باعث شده نتوانند هزینه‌های اولیه‌ی فصل برداشت، از جمله خرید مواد غذایی و اجاره‌ی مسکن، را تأمین کنند. برخی از آنان می‌گویند ناچار شده‌اند وام بگیرند و بدهی انباشته‌ای بر دوش بگیرند تا بتوانند خانواده‌شان را سرپا نگه دارند.

کوره‌پزی‌های جنوب دشت ارغوان‌کنار حدود ۱۲ کیلومتر از مرکز شهرستان فاصله دارند و بیشتر آجر، کاشی و ظروف سفالی تولید می‌کنند. بسیاری از این کوره‌پزی‌ها فصلی کار می‌کنند و از مهر تا آذر پذیرای کارگران فصلی از روستاهای اطراف هستند. این کارگران معمولاً با دستمزد روزانه یا قطعه‌ای کار می‌کنند و دستمزد آنان معمولاً در پایان فصل برداشت پرداخت می‌شود. این ساختار سال‌ها است که باعث شده کارگران در برابر تأخیر دستمزد آسیب‌پذیر باشند، زیرا کسی نیست که از آنان حمایت کند.

به گفته‌ی کارگران، دستمزد ماه‌های مهر و آبان تا کنون پرداخت نشده است. برخی از کارگران گفته‌اند که مبلغ طلب هر نفر میان ۱۲ تا ۱۸ میلیون تومان است. یکی از کارگران گفت که همسرش برای تأمین غذای بچه‌ها مجبور شده است از همسایه وام بگیرد و هنوز نمی‌داند چه زمانی می‌تواند بدهی را بپردازد. زنی دیگر گفت که پسرش به دلیل نداشتن هزینه‌ی رفت‌وآمد از مدرسه جا مانده است و او نگران است که فصل برداشت هم از دست برود.

کارگران چه می‌گویند

کارگران می‌گویند که بیشتر آنان سال‌ها است در همین کوره‌پزی‌ها کار می‌کنند و با وجود سابقه‌ی طولانی، قرارداد کتبی ندارند. یکی از کارگران گفت که سال گذشته هم با تأخیر دستمزد روبه‌رو شده بود اما امسال وضع بدتر است. زنی دیگر گفت که برخی از همکاران او به کوره‌پزی‌های دیگر رفته‌اند تا کار پیدا کنند و اگر دستمزد پرداخت نشود، بقیه هم همین کار را خواهند کرد. این نگرانی در میان کارگران گسترده است و برخی از آنان می‌گویند حاضرند حتی با کاهش دستمزد کار کنند به شرط آنکه پول به موقع پرداخت شود.

از سوی دیگر، صاحبان کوره‌پزی‌ها مدعی‌اند که فروش محصول امسال کاهش یافته است و بخشی از تأخیر به خریداران عمده برمی‌گردد که هنوز بدهی خود را تسویه نکرده‌اند. یکی از صاحبان کوره‌پزی گفت که برای پرداخت دستمزد ناچار است از بانک وام بگیرد و سود وام را هم پرداخت کرده است. این ادعا از سوی کارگران رد نشده است، اما آنان می‌گویند که این موضوع ربطی به حق دستمزد ندارد و کارگر نباید هزینه‌ی مشکل کارفرما را بپردازد.

واکنش مسئولان

اداره‌ی کار شهرستان ارغوان‌کنار اعلام کرد که از هفته‌ی گذشته پرونده‌ی این کوره‌پزی‌ها را بررسی می‌کند و قرار است بازرسی از محل کار انجام شود. مسئولان گفته‌اند که اگر تخلف ثابت شود، پرونده برای پیگیری قضایی ارسال می‌شود. این اداره همچنین گفته است که می‌تواند میانجی میان کارگران و کارفرماها شود تا بخشی از دستمزد معوق پیش از پایان فصل پرداخت شود.

کارگران می‌گویند این وعده‌ها تا کنون عمل نشده است و هفته‌ها است که خبری از بازرسی نیست. برخی از کارگران گفته‌اند که اگر مسئولان زودتر وارد عمل شوند، شاید بتوان بخشی از دستمزد را پیش از برداشت گرفت و از خسارت بیشتر جلوگیری کرد. اما اگر بازرسی دیر انجام شود، همان اتفاقی که هر سال رخ می‌دهد تکرار می‌شود و کارگران با دست خالی به خانه برمی‌گردند.

پیامدها برای بازار محلی

اگر این فصل برداشت با اعتصاب یا کمبود نیروی کار همراه شود، بازار محلی آجر و کاشی منطقه با کمبود عرضه روبه‌رو می‌شود و قیمت‌ها بالا می‌رود. این افزایش قیمت به سازندگان و خانوارهای شهر فشار می‌آورد و دوباره همان چرخه‌ی آشنا تکرار می‌شود: کمبود، گرانی، اعتراض، وعده و فراموشی. این چرخه سال‌ها است در این منطقه تکرار شده است و هر بار هزینه‌ی آن بر دوش مردم عادی افتاده است.

در پایان، روشن است که این مسئله فقط به کارگران کوره‌پزی‌ها مربوط نیست. وقتی بخشی از جامعه ناچار شود بدون دستمزد کار کند، اعتماد به قانون و به بازار کار ضعیف می‌شود و این هزینه‌ی بلندمدت برای همه است. پرسش اصلی این است که آیا مسئولان پیش از آنکه فصل برداشت تمام شود و کار از دست برود، وارد عمل می‌شوند یا نه. پاسخ این پرسش در روزهای آینده روشن خواهد شد و گزارش بعدی این پرونده را دنبال می‌کند.

کارگران کوره‌پزی‌های جنوب دشت ارغوان‌کنار در آستانه‌ی فصل برداشت با تأخیر دستمزد روبه‌رو هستند