

## بد مستی گران‌انی مسکن



آسمان سقف من است  
یک متری های میلیاردی  
کلاغ مهر به خویش نرسید





# املاک زمین



[www.AMLAKZAMIN.com](http://www.AMLAKZAMIN.com)



خرید ✓ فروش ✓ سرمایه گذاری ✓

معاوضه املاک در استان اصفهان

به راحتی خانه دلخواهتان را پیدا کنید و با بهترین قیمت بخرید





موسسه آموزش عالی آزاد فن پردازان  
باجور رسمی وزارت علوم تحقیقات و فناوری



جمهوری اسلامی ایران  
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

# در بازار داغ مسکن از همه بهتر باشید!



دوره آموزشی

## مدیریت کسب و کار املاک و مستغلات

مشاوره رایگان ارسال "املاک" به ۳۰۰۰۶۰۱۶



# ایررفرنه

دوهفته‌نامه اقتصادی فرهنگی اجتماعی

شماره نهم

مرداد ماه ۱۳۹۹

محرم الحرام ۱۴۴۲

2020 August 24

صاحب امتیاز: زهره والی پور

جانشین و قائم مقام مدیر مسئول: میثم شکری ساز

مدیر اجرایی: مژده شکری ساز

سر دبیر: محمد امامی

دبیر تحریریه: دریا قدرتی پور

طراحی و گرافیک مطبوعاتی: آرمان امامی

مدیر تحقیقات و توسعه: سارا صادقان

مدیر فناوری و اطلاعات: امیر عسکری

سرپرست گروه تبلیغات: ژاله کلاهی

سرپرست حوزه مدیریت: شیوا اکبری نساجی

سرپرست روابط عمومی: امیر حجازی

ویراستاری و حروفچینی: ساسان سامانی

مسئول فضای مجازی: فاطمه توسلی

مطالب منتشره در نشریه این هفته زیر نظر شورای

سیاست گذاری نشریه تهیه و تولید می گردد.

آدرس دفتر مرکزی: تهران - شهرک غرب

بلوار دریا - خیابان توحید سوم -

خیابان موج - پلاک ۴

تماس با تحریریه: ۰۹۱۳۳۰۷۰۷۹۱

سلامی به گرمی روزهای مرداد بر همراهان و مخاطبان گرامی. دلایل گرانی مسکن هر چه بوده، نتیجه آن شده است که از دو سال پیش تاکنون قیمت مسکن به حدود سه برابر رسیده است. معضلی که نه کسی خود را مسوول آن می داند و نه کسی در جهت کنترل آن قدمی برمی دارد. از دلایل گرانی مسکن موارد متعددی می توان نام برد: اعلام وام های مسکن با بهره های کم، سوءاستفاده مالکین و بنگاه داران از وضعیت به وجود آمده، ضروری بودن مسکن برای ادامه زندگی و... به هر حال وضعیتی پیش آمده است که معضل و بحرانی بزرگ را برای قشر کثیری از مردم ایجاد کرده و هر روز هم رو به گسترش است. بسیاری از متخصصان حوزه اقتصاد و بازار مسکن، راه های زیادی را برای حل معضل مسکن ارائه کرده اند مانند دادن وام مسکن، بالا بردن سود بانکی در حوزه مسکن، دادن زمین به انبوه سازان و... اما واقعیت این است که همه این موارد و موارد دیگر فقط و فقط بر دامنه بحران افزوده و به گرانی مسکن کمک کرده اند. با توجه به موارد ذکر شده و بنا به پیشنهاد عده کثیری از مخاطبان مجله، شماره نهم این هفته را به بحران مسکن در ایران اختصاص دادیم و سعی کردیم در قالب های گزارش، مصاحبه، تحلیل و یادداشت به بعضی از چالش ها و راهکارهای مطرح شده در حوزه مسکن بپردازیم. امید که قدمی باشد هر چند کوچک در جهت حل این بحران دامنگیر جامعه ایران.



- ۶ گروه مشاوران املاک پارس بیشترین حق انتخاب را به شما می‌دهد
- ۱۰ حقی که محقق نشد
- ۱۲ بد مستی گرانی مسکن
- ۱۴ بازی برد برد مشاوران املاک با مسکن
- ۱۶ مالیات، مسکنی که مسکن نشد
- ۱۸ چرا ساختن خانه این همه هزینه دارد؟
- ۱۸ سفته بازی هایی که چشم مالیات را کور می‌کنند
- ۱۹ دست دلالتان را از بازار سودآور مسکن کوتاه می‌کنیم
- ۱۹ بازار مسکن غرق در سردرگمی
- ۲۰ بساز بندهای مسکنی
- ۲۲ ابن سینا تنیده در تار عنکبوت
- ۲۴ تو فکر یک سقفم
- ۲۶ خرده فرمایشات مالکانه
- ۲۸ کلاغ مهر به خونش نرسید
- ۲۹ حق مسکن های نجومی
- ۳۰ وام مسکن های لاکچری
- ۳۲ سرمایه ای که به شما خیانت نمی‌کند
- ۳۴ تقابل دو طبقه در یک طبقه!
- ۳۶ آسمان سقف من است
- ۳۸ زندگی در تونل های روزمینی
- ۴۰ لازم، اما نه کافی
- ۴۱ جای خالی اوراقِ مصون از تورم
- ۴۲ بمب های ساعتی
- ۴۴ قصر های نوادگان قارون
- ۴۶ فرونشست زندگی در حاشیه شهر
- ۴۸ لطفاً فعلاً هیچ کاری نکنید
- ۵۰ یک متری های میلیاردی



# گروه مشاوران املاک پارس بیشترین حق انتخاب را به شما می دهد



در شرایط سخت اقتصادی پیش آمده در کشور ما، شاید بسیاری از افراد که سرمایه اندکی داشته‌اند و یا سال‌هاست رویای خانه‌دار شدن را در ذهن خود پرورش داده‌اند؛ دیگر ناامید از خرید خانه و سرپناهی برای خود شده‌اند که این ناامیدی کاملاً اشتباه است.

درست است که شرایط فعلی بسیار سخت و آزاردهنده است؛ ولی ناامیدی هیچ‌وقت انتخاب درستی نیست و گاهی با بررسی بیشتر می‌توانیم راه‌های مناسبی برای رسیدن به هدف خود بیابیم.

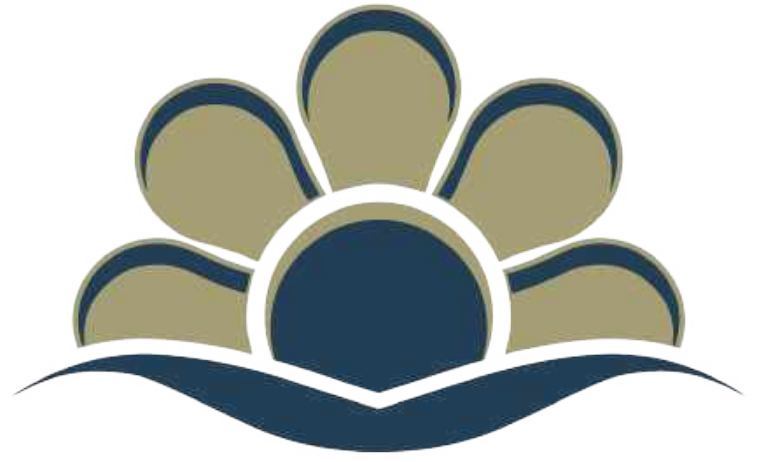
راهی که بسیاری از مردم توانسته‌اند با استفاده از آن پس از سال‌ها به بن‌بست خوردن به آرزوی خود دست پیدا کنند و صاحب‌خانه شوند.

گروه املاک پارس یکی از همان راه‌های میان‌بری است که با استفاده از مشاوران متخصص و کارآزموده می‌تواند بهترین راه ممکن برای خانه‌دار شدن عده زیادی از مردم باشد.

به همین جهت و با توجه به موضوع این شماره نشریه به سراغ گروه املاک پارس رفتیم تا بیشتر با خدمات این گروه تخصصی آشنا شویم.







## هولدینگ پارس پندار نهاد انتخاب برتر حرفه ای ها The Best Choice of Professionals

### با بهترین قیمت خرید کنید

سال‌هاست که در بازار املاک شاهد افزایش قیمت‌ها با شیب‌های تند و آرام بوده‌ایم و همیشه سودآوری در این بازار را مشاهده کرده‌ایم؛ اما حتی یک‌بار هم شاهد ارزان شدن و کاهش قیمت‌ها در بازار مسکن نبوده‌ایم. با وجود اخبار منفی که روزانه در مورد سرمایه‌گذاری در بازار مسکن می‌شنویم، این بار می‌خواهیم به شما بگوییم که با هر سرمایه‌ای که دارید وارد بازار مسکن شوید و از سود آن لذت ببرید و در بدترین حالت ممکن ملک خود را به همان قیمتی که خریداری کرده‌اید، بفروشید و بازهم دچار ضرر و زیان در این بازار سرمایه نشوید. در گروه مشاوران املاک پارس، هر شخصی می‌تواند با توجه به شرایط مالی و توانایی پرداخت خود و با صرف کمترین زمان ممکن، بهترین خرید را داشته باشد و تجربه‌ای بی‌نظیر را در زمینه معاملات املاک تجربه کند.

### بهترین انتخاب‌ها را در اختیار داشته باشید

مورد دیگری که از مزیت‌های این گروه جدید می‌باشد؛ نوع املاکی است که در شبکه اطلاعات آن قرار دارد.

به وضوح مشخص است که املاک انتخاب شده برای درخواست کنندگان در سایت، از بهترین متریکال در طراحی و مواد اولیه کاملاً استاندارد و مدرن سود برده اند و از طرفی دیگر از نظر امکانات و تکنولوژی روز ساختمان با بهترین املاک موجود رقابت می‌کنند. این موضوع تا حد بالایی خیال شما، از اینکه ملکی که می‌خرید دارای بهترین استانداردهای موجود است را راحت می‌کند و این آرامش خیال، ذهن شما را برای بررسی بهتر جوانب دیگر معامله باز می‌کند.

### سرمایه گذاری مطمئن با سود بالا

با وجود نوسانات موجود در اقتصاد فعلی کشور، نگه داشتن پول نقد باعث افزایش نرخ تورم می‌شود و ارزش پول فرد نیز از بین می‌رود. از این رو با سرمایه گذاری می‌توان علاوه بر حفظ ارزش پول، کار آفرینی نیز کرد.

گاهی اوقات فعالیت‌هایی که سود بالایی به شما می‌دهند، به همان نسبت از درجه ریسک بالایی نیز برخوردارند. البته برعکس این حالت هم وجود دارد؛ یعنی فعالیت‌هایی که خطر کمتری در آنها سرمایه شما را تهدید می‌کند به همان نسبت سود کمتری را نیز عاید شما می‌کنند.

بنابراین، بهترین گزینه، انتخاب فعالیت‌هایی است که در عین پرسود بودن، ریسک کمتری را نیز متوجه سرمایه شما کنند.

از طرفی سرمایه همین قدر که محبوبیت دارد، ریسک و خطر سقوط نیز در آن وجود دارد. اما اگر شما مطمئن‌ترین راه سرمایه‌گذاری را بدانید دیگر نیازی به ریسک نیست. بله، سرمایه‌گذاری در بخش املاک.

### مشاوره رایگان

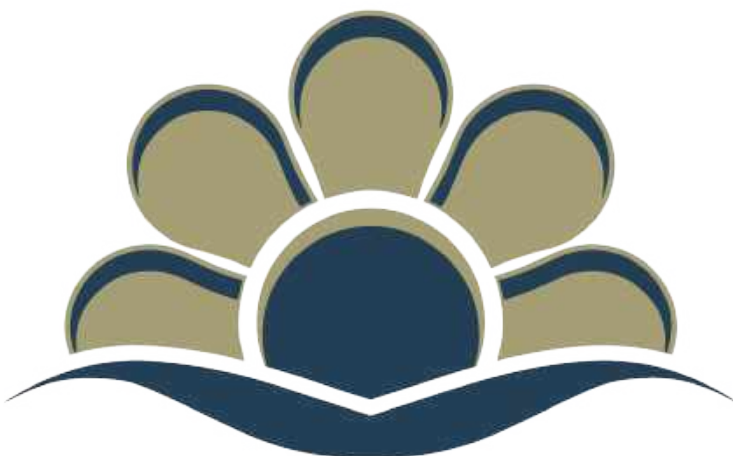
وقتی می‌خواهیم بهترین قیمت‌ها در حوزه مسکن را توی اینترنت جستجو کنیم معمولاً با گزینه‌های زیادی مواجه می‌شویم که انتخاب از بین آنها خیلی سخت است.

یکی از بهترین مزیت‌هایی که در این گروه مشاهده می‌شود این است که گروه املاک پارس با فعالیت در تمامی مناطق شهری برترین و بهترین سوژه‌ها را برای خرید یا فروش به شما ارائه می‌دهد. به عبارتی بزرگ‌ترین منبع فایلینگ املاک را همزمان با مشاوره رایگان و تخصصی به شما عرضه می‌کند.

مشاوران متخصص حوزه مسکن در اکثر ساعات روز به صورت آنلاین، آماده پاسخگویی به درخواست‌های مخاطبان می‌باشند و با استفاده از حجم بالای اطلاعات و تحلیل آنها بهترین مشاوره را برای معامله‌ای مطمئن و بدون ریسک را در اختیار شما قرار می‌دهند.

**سخن آخر:** برخی از افراد توصیه می‌کنند برای داشتن بهترین نتیجه ممکن از انواع مشاوره‌های مختلف استفاده کرده و آنها را با هم مقایسه کنید، اما ما به شما پیشنهاد می‌کنیم بجای اتلاف وقت با موسسات بسیار زیاد و مشاوره‌های مختلف که می‌تواند برای شما گنگ، نامفهوم و یا در بعضی از موارد چالش برانگیز باشد، می‌توانید با مشاوره‌های دقیق و کامل از زمان زیادی که برای مشاوره‌های غیرضروری می‌گذارد پرهیز کنید. داشتن یک مشاوره کاملاً رایگان و مفید حق شماست.

و نهایتاً اینکه، اگر می‌خواهید با بهترین قیمت خرید کنید، حق انتخاب بیشتری داشته باشید، مشاوره رایگان و حرفه‌ای دریافت کنید و مطمئن سرمایه‌گذاری کنید، حتماً سری به سایت مرجع فروش املاک در اصفهان به نشانی <https://amlakzamin.com> #بزنید و مطمئن باشید پشیمان نخواهید شد.



## هولدینگ پارس پندار نهاد انتخاب برتر حرفه ای ها The Best Choice of Professionals



عدم اجرای اصل بهره مندی از  
حق داشتن مسکن برای شهروندان در قانون اساسی

## حقی که محقق نشد





طبق اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی "داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است، با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، به خصوص روستائینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند." همچنین بر اساس بند یک ماده ۲۵ اعلامیه جهانی حقوق بشر "هر کس حق دارد (بتواند) که سطح زندگی، سلامتی و رفاه خود و خانواده اش را از حیث خوراک و مسکن و مراقبتهای طبی و خدمات لازم اجتماعی تامین کند و همچنین حق دارد که در موقع بیکاری، بیماری، نقص اعضاء، پیری یا در تمام موارد دیگری که به علل خارج از اراده انسان، و وسایل امرار معاش از بین رفته باشد، از شرایط آبرومندانه زندگی برخوردار شود.

آنچه در اصل ۳۱ تصریح می گردد؛ تکلیف دولت ها برای تامین و تضمین مسکن مناسب برای اقشار جامعه و خصوصاً افراد کم برخوردار می باشد، همچنین در ماده ۲۵ اعلامیه حقوق بشر، بطور ضمنی تاکید گردیده است که داشتن مسکن مناسب از حقوق اولیه افراد جامعه است و به تبع آن این وظیفه حاکمیت است که به گونه ای عمل نماید تا شهروندان بتوانند این حق خود را بطور کامل بدست آورند. طبق آنچه در جامعه ما مشهود است، بازار مسکن در کشور همواره دچار نابسامانی های فراوانی در حوزه عرضه و تقاضا و مهم تر از آن افزایش قیمت بی رویه و خارج از کنترل بوده است که طی سال های گذشته رویکرد مناسبی هم جهت مدیریت این روند اتخاذ نشده و یا اگر هم شده است، تأثیر مثبت و قابل قبولی برای رفع این معضل نداشته است. با توجه به نوسانات اقتصادی اخیر کشور، این مساله بحرانی تر شده و داشتن مسکن مناسب را برای بسیاری از خانواده های ایرانی، امری دست نیافتنی کرده است.

عدم دستیابی به این حق اولیه، قطعاً معضلات بزرگی را برای مردم و جامعه بوجود آورده که دوری از یک زندگی متعارف و قابل قبول برای شهروندان و مباحثی چون حاشیه نشینی، هزینه کرد بخش مهمی از درآمد خانوار در این بخش و کاهش امید اجتماعی به دلیل تبدیل شدن خانه دار شدن به یک رویای دور دست و دست و پنجه نرم کردن همیشگی با اجاره نشینی، جابجایی و عدم توان مالی جهت اسکان خانواده در محیطی مناسب و متناسب، از تبعات عدم تحقق این انتظار به حق شهروندی است.

#### موانع جدی دستیابی به حق مسکن متعارف:

تبدیل شدن مسکن به یک کالای سرمایه ای و ارزشمند در کشور، علیرغم اینکه مسکن، کالا محسوب نمی شود، اما سیاست گذاری های اشتباه و نبود قوانین مالیاتی کامل در این حوزه و روش های معاملاتی متنوع و عدم احصاء دقیق آن، عملاً منجر به حضور گسترده واسطه و دلال ها در این بازار گردیده و طی سالها و در چندین نوبت سرمایه های بزرگ و سیال به سراغ آن رفته و جهش های چند برابری را شاهد بوده ایم.

عدم برنامه ریزی منسجم، منطقی و بلند مدت برای مسکن و اخذ تصمیمات دوره ای و بعضاً خلق الساعه و یا نهایتاً محدود به یک دوره چهار تا هشت ساله (روسای جمهور) برای مدیریت مسکن، مهار تورم، حذف واسطه ها و تامین منافع فعالان تولید ساختمان و ...

تعارض منافع صاحبان مسکن، مستاجران، واسطه ها، تولید کنندگان انبوه ساختمان، بانک های عامل، مردم و کشمکش دائمی این گروه ها برای تامین حداکثر منافع برای خود و مقاومت در برابر برنامه ها و طرح هایی که این منافع را محدود می نماید.

ناکافی بودن مبلغ وام مسکن و پیچیده بودن نحوه پرداخت آن و همچنین بالا بودن سود بانکی دریافت شده که به شدت بخشیدن اثرات تورمی وام در بازار مسکن دامن می زند.

بالارفتن شدید قیمت مسکن در شهرها و فاصله گرفتن آن با توان افراد با درآمدهای متوسط و حداقلی، بنحوی که با جهش های قیمتی که در چندین ساله اخیر شاهد آن بوده ایم، عملاً چشم انداز قابل اتکانی برای دستیابی به مسکن متعادل و قابل قبول برای این گروه از مردم وجود ندارد.

ناچیز بودن حق مسکن لحاظ شده در حقوق کارگری اداره کار به نحوی که این مبلغ فاصله زیادی با تامین یک مسکن متعارف حتی بصورت اجاره ای دارد و صرفاً یک فاکتور جهت مدیریت و افزایش حقوق کارگری نسبت به تورم سالیانه محسوب می شود.

عدم حمایت واقعی از تولید ساختمان به نحوی که بصورت مستمر و پایدار، فعالان این حوزه با حمایت های مستمر دولتی (تسهیلات مناسب، تخفیفات کلی در عوارض و هزینه اشعاع و صدور سند و ...) و تضمین تامین مترتال و مصالح مورد نیاز در شرایط خاص (حتی با سوبسید) و تسهیل قوانین و مقررات اداری و کاهش بروکراسی در امور مالی، فنی، ثبتی و شهری، مورد پشتیبانی و حمایت قرار گیرند.



## حقی که ناحق شد

تدابیر نیم بند دولتی برای بهره مندی از حق مسکن

مسکن شهروندان اهمیت اجتماعی تامین حق مسکن

### اهمیت اجتماعی تامین حق مسکن

حق مسکن یک حق اجتماعی و رفاهی است. امروزه حق‌های رفاهی - اجتماعی (مانند حق اشتغال، بیمه بیکاری، تحصیل، درمان و ...) از اهمیت زیادی برخوردار شده‌اند که در این میان، ممکن است فردی به تنهایی قادر به تأمین برخی از نیازهای خود مانند مسکن نباشد و لازم باشد تا جامعه به یاری اش بشتابد.

همانطور که قبلاً اشاره شد، طبق ماده ۲۵ اعلامیه حقوق بشر، پیش نیاز یک زندگی شایسته تأمین مسکن مناسب می باشد و البته در قانون اساسی هم به خوبی این حق شهروندی و وظیفه متقابل دولت ها تصریح و تاکید گردیده است.

این که با عدم برنامه ریزی، مدیریت و نظارت صحیح، این حق فردی - اجتماعی عملاً در دست دلان سوداگر و مقررات و تدابیر نابخردانه و اشتباه و اقدامات شتابزده و یا حتی معارض، متاسفانه به محاق رفته است ضعف آشکاری است که همه دولت ها در این چندین ساله باید پاسخگوی آن باشند و بابت این ناکارآمدی ملامت شوند.

اینکه در قانون اساسی، تصریح شده است که می بایست مسکن مناسب برای همه اقشار مختلف توسط دولت فراهم گردد و البته برای افراد نیازمند و کم برخوردار اولویت در نظر گرفته شده است، نشان دهنده توجه و حساسیت قانون گذار بر اثرات اجتماعی و فرهنگی این مقوله می باشد.

بنظر می رسد اگر موضوع مسکن بطور کامل حل شود و دغدغه ای به نام خانه دار شدن و یا داشتن مسکنی مناسب برای خانواده ها وجود نداشته باشد، معنا و مفهوم آن این است که بخش مهمی از مشکلات ارتباطی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کشور، در مسیر حل شدن قرار گرفته است. زیرا وقتی پیش نیاز یک زندگی متعادل و شایسته فراهم باشد، مسیر برای کسب مهارت‌های ارتباطی، پذیرش و تمکین به اخلاقیات و قواعد فرهنگی و هزینه کرد مبالغ بیشتری برای مباحث رفاهی و آموزشی، آماده گردیده و نتیجه همه این موارد به ارتقاء رفاه اجتماعی و رفتن به سبک زندگی فاخر منجر می گردد.





## تدابیر نیم‌پننده دولتی برای بهره‌مندی حق مسکن شهروندان

در طی دهه‌های اخیر تدابیر و برنامه‌های متنوعی چه در حوزه منطقه‌ای و چه حوزه ملی برای دست‌یابی هرچه بیشتر مردم به مسکن و رسیدن به آنچه قانون آن را جزو حقوق اولیه شهروندی می‌داند، انجام پذیرفته و در حال انجام است.

- تلاش جهت ترمیم حق مسکن لحاظ شده در مزایای حقوق و دستمزد اداره کار، به منظور پوشش دادن بخشی از نیاز مالی تامین مسکن مناسب، هرچند این آئتم (حق مسکن جدول حقوق و مزایا) با واقعیت و نیاز فاصله دارد ولی جدی شدن این ردیف در جدول فوق‌الذکر به خودی خود، ارزشمند است.

- پیدایش و تاسیس شهرهای جدید که به لحاظ شرایط قیمتی، کمک ارزشمندی به اسکان و یا خانه دار شدن بخشی از مردم داشت، متأسفانه به علت عدم مدیریت صحیح این شهرها و رشد افسارگسیخته بنگاه‌های املاک و دلالان و واسطه‌های آزاد، از معضلات جدی و دلایل افزایش بی‌رویه قیمت در این شهرها شد و بنظر می‌رسد همچنان موضوعاتی مغفول در تاسیس و توسعه شهرهای جدید وجود دارد.

- طرح و برنامه تولید انبوه مسکن و اجاره به شرط تملیک که متأسفانه به صورت نیمه‌کاره رها گردیده است و دولت‌ها به خوبی توانستند از ظرفیت بالای این طرح برای حل بخشی از معضل مسکن در کشور، استفاده نمایند. هرچند این طرح مشارکت جدی مردم و بخش خصوصی را می‌طلبد و عدم توفیق در بسیج ظرفیت‌ها این طرح را آرام آرام از دور خارج نمود.

- تخفیف‌ها و بخشودگی‌های هزینه‌های اخذ شده توسط شهرداری از جمله عوارض نوسازی و همچنین هزینه‌های انشعابات و... که متأسفانه به شدت تابع فصل و شرایط مالی نهادها و دستگاههای اجرایی است و بطور مدون و منظم نبوده و بعضاً در دوره‌های خاص با جهش قیمتی روبرو می‌گردد.

در کنار این طرح‌های متنوع، حضور مباحثی چون تراکم فروشی، تمرکز امکانات و تسهیلات در شهرهای بزرگ، استیلای دلالان بر بازار مسکن، سرمایه‌های سرگردان که هر چند وقت یک‌بار سر از بازار مسکن در می‌آورد، تهدیدهای جدی است که باعث تورم بیش از پیش زمین و مسکن در کشور گردیده است که اثرات نامطلوبی بر مثبت و نتیجه بخش بودن طرح‌های مختلف پیش‌گفته می‌گذارد.

لزوم تنوع و همزمانی طرح‌های حمایت‌گرانه و تسهیل‌کننده و کوتاه کردن دست دلالان و اهرم‌های فسادزای قدرت و همچنین کسانی که منافع آنها در تورم افسارگسیخته مسکن است، در بلندمدت می‌تواند تب‌تند مسکن در کشور را کمی فروکش نماید و امید خانواده‌ها را برای تامین مسکن مناسب و متعارف افزایش دهد.

### سخن آخر:

مسکن در کشور ما از یک نیاز اولیه و حق تعریف شده، خارج گردیده و به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده است. خرید خانه صرفاً جهت اسکان نیست و چه بسا درصد بالایی از معاملات این حوزه صرفاً با هدف سودآوری و کسب منفعت کوتاه‌مدت و نهایتاً میان‌مدت انجام می‌پذیرد. و به همین ترتیب نگهداشت خانه‌ها هم به همین منظور انجام می‌گردد.

رویکردها، قوانین و طرح‌هایی که بتواند ارزشمندی مسکن را به عنوان یک کالای سرمایه‌ای کاهش داده و سودآوری تجاری و منفعت طلبانه را از حضور در بازار مسکن کمرنگ نماید، قطعاً می‌تواند کمک شایانی به آرامش این بخش از اقتصاد و برگشت امید به خانه دار شدن برای اقشار مختلف را در پی داشته باشد.

مسکن و صنعت ساختمان مهمترین عامل حرکت اقتصاد و صنعت کشور می‌باشد و در صورت رکود صنعت ساختمان و تولید مسکن، شاهد رکود صنعت و اقتصاد خواهیم بود، بنابراین طرح‌ها و برنامه‌ها می‌بایست با هدف افزایش جذابیت این صنعت برای فعالان این عرصه تدوین و طراحی گردند، البته بدون آنکه جذابیتی برای دلالان و مردم جهت انجام معاملات منفعت طلبانه و یا نگهداری مسکن بدون استفاده، به وجود آورد.

علیرضای



# بد مستی گرانی مسکن





وقتی توپ اقتصاد بیمار در زمین مستاجران افتاد، یک معنی بیشتر نداشت، اینکه کرایه خانه ها در حال بالا رفتن از پله صعود است.

خانه ها شدند امپراطوران سرمایه و مالکان، بر تخت این سرمایه نشستند. بعد از بازار نابسامان طلا و دلار که هر بار، سازی برای خود می زنند، به گفته مالکان تنها سرمایه موثری که در شرایط کرونا و مشکلات تورم و غیره می تواند بخشی از هزینه هایشان را جبران کند، کرایه خانه است.

حالا برای یک خانه نقلی در پایین شهر هم موجران باید قید سفره هایشان را بزنند، به این خاطر که مالکان هر هفته قیمت ها را تغییر می دهند.

تورم، بالا رفتن نرخ دلار و طلا، بالا رفتن قیمت مصالح و زمین و به خصوص تکان خوردن بازار مسکن باعث شده که این روزها مالکان، خانه هایشان را به چشم خریداری نگاه کنند و همسو با این جریان قیمت ها را بالا ببرند.

علی یکی از همان افراد است. به قول خودش چند سالی هست که صاحبخانه شده و به واسطه تورم موجود، به خودش حق داده که کرایه خانه اش را بالا ببرد: «من تنها یک خانه دو طبقه دارم که با هزار قرض و قوله توانستم سرپایش کنم، برای کاهش هزینه هایش در دورانی که تورم دست بردار نیست مجبورم قیمت اجاره ام را بالا ببرم».

به نظر او همانطور که قیمت مرغ و گوشت و تخم مرغ بالا رفته قیمت خانه ها هم رو به صعود بوده و او کار خلاقی انجام نمی دهد.

### ساز مالکان، رقص مستاجران

حالا مالکان، سوار بر اسب سرمایه شان شده اند و با سرعت سرسام آوری می تازند. با سرعتی که حتی بازار بورس و سودهای بانکی هم به آن نمی رسد و دود این بی برنامه گی ها و عدم نظارت ها به چشم مستاجرانی می رود که مجبورند با ساز مالکان، برقصند.

به گفته مستاجران هیچ قانونی برای قیمت گذاری مسکن نیست و همین عامل باعث شده که مالکان هر قیمتی که بخواهند بر روی خانه شان بگذارند.

تاکنون از دیگر مالکانی است که در مرکز شهر، خانه ای ۲۰۰ متری دارد و آن را به تازگی بازسازی کرده است. او انتظار دارد با وجود هزینه ای که به واسطه بازسازی از جیبش رفته قیمت ملکش چند برابر شده باشد.

پایین یا بالای شهر فرقی نمی کند، قیمت ها که بالا بروند، مالکان با قانون ها و ضوابط خودشان عمل می کنند. در این میان دلالتی هم با آنها همدست می شوند. بالا رفتن این مبالغ باعث می شود که گاهی ملکی که چندان نمی ارزد با قیمت های نجومی، برآورد قیمت اجاره بها شود.

بماند که این دلالت بازی ها در سایت های مجازی، مثل دیوار بیشتر خود را نشان می دهند. مالکان وقتی دستشان به جایی بند نباشد تنها راهشان این است که در این فضاها تا آنجا که می توانند قیمت ها را بالا ببرند. معاملاتی که گاهی واقعی نیست و ضرری دو چندان را برای خریدار یا مستاجران به ارمغان می آورد.

### کروناگرانی را کوک کرد

مرتضوی از دیگر مالکانی است که کرونا را بهانه کرده است تا به خانه اش به عنوان سرمایه نگاه کند و از این طریق تمامی ضررهای این ویروس را جبران کند: «کرونا که آمد چند وقت بیکار بودیم و به هر حال بیکاری مشکلات خاص خودش را دارد و با توجه به اینکه همه چیز گران شده، باید به ما هم حق بدهید که موازی با گرانی و تورم حرکت کنیم».

به گفته کارشناسان، نگاه سرمایه ای مالکان تنها از یک موضوع نشات می گیرد، ناامنی بازارهای سرمایه گذاری در دسترس مثل ارز و طلا و تلاطم های قیمتی در سرمایه گذاری ها باعث می شود که مسکن قوی ترین نوع سرمایه گذاری و امن ترین آنها باشد.

در این میان بازی نوسان گیری در بازار مسکن هم موضوع دیگری است که گروهی از فروشندگان ها و مالکان را تحت تاثیر قرار داده است. آنها تحت تاثیر توهم افزایش قیمت، هر روز قیمت های ملکشان را به روز رسانی می کنند و این موضوع تنش در بازار مسکن را عمیق تر می کند.

در این میان برخی از مالکان که نتوانسته اند طی چند ماه ملکشان را اجاره بدهند یا بفروشند هر هفته به قیمت ها اضافه می کنند و سعی می کنند که آنها را به روزرسانی کنند؛ همین مساله تصور کاذبی را در ذهن دیگر مالکان ایجاد می کند که معاملات باید با قیمت های نجومی باشد.

### رقابت منفی مالکان

مستندات دیگری هم هست که رقابت منفی مالکان در سایت های اینترنتی را عامل اصلی التهابات بازار مسکن نشان می دهد. مانور و درج قیمت به شکل بی حساب و کتاب در سایت های اینترنتی و یا رقابت های نامناسبی که باعث می شود هر کسی برای خود قیمتی متفاوت اعلام کند. به طور مثال یک نفر خانه خود را برای رهن ۲۵ میلیون تومان آگهی می کند، همسایه او که تا قبل از آن با قیمت ۱۵ میلیون تومان قصد رهن داشت، نرخ جدید را ۲۰ میلیون تومان ثبت می کند. نفر دیگری در کوچه پایینی ولو این که قصد رهن خانه خود را هم نداشته باشد یک آگهی به مبلغ ۲۸ میلیون تومان به ثبت می رساند. این وضعیت هرج و مرج ادامه می یابد و قیمت ها به طور اسمی افزایش پیدا می کنند. قیمت های ممنوعه ای که باعث رکود و نابسامانی در بازار فروش، رهن و اجاره مسکن می شود.

محمّد اسماعیلی



دریا قدرتی پور- گوشه میدان، بنگاهی است که وقتی وارد می شوی، کف پوش های طلایی رنگ و دیوارهای یکدست سفید، تو را دعوت می کنند به معاملات گران قیمتی که این روزها بازارش داغ شده است. مشاوران املاک در این نقطه شهر کسانی هستند که بدون دغدغه با معامله های میلیاردی، حق کمیسیون های میلیونی می گیرند.

اینجا یکی از خیابان های بالای شهر است که تعداد بنگاه هایش کم نیستند. یکی از مشاوران املاک در این منطقه می گوید: در این بازار قلبی که خانه ها قیمت های حبابی دارند هر کس برای خود نرخی تعیین می کند؛ نرخ هایی که هیچکدامشان مشمول تعرفه خاصی نیستند.

سیامک همتی که به قول خودش عدد بودنش در بنگاه دستش نیست، حالا برای خودش دفتر و دستکی بلند بالا دارد و خانه های لاکچری را معامله می کند. به نظر او زمانی که یک خانه گرانقیمت فروخته می شود بالطبع حق کمیسیون خودش را هم دارد و این موضوع بر اساس توافق بین بنگاه دار و مالک تعیین می شود.

گرچه تعرفه ها در این رابطه چیز دیگری می گویند، تعرفه هایی که گاهی نقششان تنها روی کاغذ است و مسئولیت دیگری ندارند.

بنگاه داران کارکشته، اما خوب بلدند که چکار کنند تا در این بازار آشفته و نابهنجاری که قوانین دست و پا شکسته آن، قدرت مانور ندارد، پیروز شوند. آنها با پنبه چنان سر می برند که هیچکس متوجه نمی شود. اینجاست که هر بنگاه، پاتوقی می شود برای پول درآوردن دلالانی که از این آب گل آلود ماهی می گیرند.

بنگاه دیگری نرسیده به اوایل خیابان هم نگاه مشتری کی به خریداران و فروشندگان دارد. در این قسمت شهر هم معاملات بزرگ و کمیسیون های بزرگتری رد و بدل می شود.

فشارکی، یکی دیگر از مشاوران املاک این منطقه، مرد درشت اندامی است که توی صندلی بزرگ سیاهی لم داده، شفاف و بدون اینکه سانسوری در حرف هایش باشد، می گوید: به هر حال حق ما است، هر چه تورم بالاتر می رود به هر حال حق کمیسیون بنگاه ها هم که نمی تواند سرجای خودش. البته در برخی اوقات هم توافقی حل می شود. مثلاً اگر من بتوانم خانه ای را دو میلیارد و ۱۰۰ میلیون جوش بدهم و مالک دو میلیارد و ۵۰ در نظر داشته باشد با توافق او مبلغ اضافه به بنگاه می رسد.

البته در حالی که بنگاه های بالای شهر از سر دل سیری حرف می زنند، بنگاه های پایین شهر اینگونه نیستند، آنها در وضعیتی غیرمشابه می گویند: حباب قیمت های مسکن خیلی ها را دچار مشکل کرده و معاملات کمتر شده است.

این دیالوگ را حسن امیری، مدیر بنگاهی در خیابان بزرگمهر می گوید: «اینطرف شهر بیشتر بازار اجاره داغ است، ولی متأسفانه خیلی از مالکان به خانه هایشان به عنوان سرمایه نگاه می کنند و وقتی می بینند که قیمت خانه بالا رفته، به مبلغ اجاره هایشان اضافه می کنند و می خواهند بار هزینه هایشان را بر دوش مستأجران بیاندازند».

چند متر آنطرف تر بنگاه دیگری است که مدیر آن برخلاف او صحبت می کند. به اعتقاد حسین نوروزی که یکی از بنگاه دارهای قدیمی در این منطقه است، اتفاقاً در زمان هایی که مسکن تکان می خورد و گران می شود، مردم بیشتر به سمت خرید و فروش می روند.

خمی به ابرویش می اندازد و ادامه می دهد: متأسفانه خیلی از بنگاه داران از این مساله سواستفاده می کنند. بماند که مالکان هم از آنها کمی، ندارند.

او از خاطراتی می گوید که باعث شده برخی اوقات تصمیم بگیرد که این شغل را رها کند: «وقتی به برخی مالکان می گویم که این قیمت برای خانه ات زیاد است، انگار کفر گفته ایم و فحش و ناسزا است که نثار ما می شود».

در بازار داغ پر سود معاملات مسکن، تعرفه مشخصی نیست، گرچه اگر هم باشد، با وجود تعداد زیاد مشاوران املاک که بسیاری از آنها حتی جواز کسب هم ندارند، معاملات قلبی انجام می شود که شرایط اقتصاد جامعه را بیمارتر از آن چیزی که هست می کند.

به گفته مشاور املاکی دیگری که در خیابان کمال است، حتی اگر ما بخواهیم به تعرفه ها عمل کنیم و یکسان سازی شود، خیلی ها هستند که این کار را نمی کنند و بازار را از دست ما می گیرند، بنابراین باید در این بازار آشفته یا هم رنگ جماعت شویم و یا بار و بندیلیمان را ببندیم و از این شغل برویم.

در این میان افرادی هم هستند که با اجاره یک دفتر و چند صندلی در خیابان های اصلی شهر بدون اینکه تخصصی داشته باشند، اقدام به معاملات سودآور می کنند.

به گفته مسعود عمرانی، از دیگر بنگاه دارانی که ید طولانی در این شغل دارد، با رشد قارچ گونه بنگاه هایی که هر روز بر تعدادشان اضافه می شود، این نگرانی وجود دارد که بازار مسکن حتی بدتر از این که هست بشود.

به دست گرفتن بازار مسکن توسط دلالانی که بدون هیچ دردسر و دغدغه و نگرانی ارقام میلیونی به جیب می زنند، معلوم نیست وضعیت بازار مسکن را تا کجا بکشاند.

البته این تصور که مشاوران مسکن موجب بالا و پایین شدن قیمت مسکن و اجاره بها می شوند هنوز در بین مردم وجود دارد که البته بیراه نیست، چرا که به اعتقاد بسیاری از کارشناسان املاک، گاهی دلالان هستند که باعث افزایش تورم در بازار مسکن می شوند.

آنها معتقدند: یکی از مهمترین عوامل گرانی مسکن، برخی از مشاوران املاک و البته بساز بفروش ها و مالکانی هستند که با آنها تباخی می کنند و بدون نظارت و به سلیقه خود قیمت ها را بالا و پایین می برند. قیمت هایی که در شرایط حاضری شرم تر از همیشه رخ نموده اند و انگار قصد ندارند منطقی تر عمل کنند.





# بازی برد برد مشاوران املاک با مسکن





مالیات هم

مُسکن

هر

مُسکن

نشد

دریا قدرتی پور- ۱۵ مرداد امسال بود که بالاخره مجلس شورای اسلامی اصلاحیه ای بر ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم مربوط به خانه های خالی را به تصویب رساند. بر اساس این طرح اگر خانه ای در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر خالی بماند در سال اول شش برابر اجاره سالیانه، سال دوم ۱۲ برابر و سال سوم ۱۸ برابر مبلغ اجاره سالیانه مشمول مالیات می شود.

بنابر این طرح و بر اساس آمارهای غیررسمی، اکنون سه میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی خالی در کشور هستند که شامل این قانون می شوند، یعنی از هر ۱۰ واحد مسکونی یکی از آنها خالی است و باید شامل مالیات شود. رقمی که تنها حدود ۱۵ درصد از کل خانه های تولید شده ایران را شامل می شود.

### جاماندگان آمار

بسیاری از خانه های خالی، از آمار واقعی جامی مانند و هیچوقت مشخص نمی شود که خالی هستند. دلیل این موضوع سودآوری بالای آنهاست، که باب دندان مشاوران املاک است تا در دوران رکود بازار مسکن هم بتوانند از آب گل آلود و آشفته مسکن برای خود ماهی بگیرند.

مستندات نشان می دهد که بسیاری از کسانی که سلطان خانه های خالی هستند و در احتکار خانه ها دست دارند، راه دور زدن قانون را هم بلدند. در بسیاری از موارد صاحبان این خانه ها با نوشتن قولنامه های صوری توسط برخی از مشاوران املاک در ظاهر دیگر خالی نیستند. قراردادهایی که قانون را به سخره می گیرد تا انگشت اتهام به سویان گرفته نشود و به راحتی احتکار شوند.

### قولنامه های صوری یا شغل های کاذب

حالا قولنامه های صوری راهی شده برای شغل های کاذب این روزها. شغلی که نه نامی دارد و نه نشانی، بلکه راه را برای عقد قراردادهای سودآور در بازار سیاه مسکن باز کرده است. صاحب یک بنگاه معاملاتی که ترجیح می دهد نامی از او برده نشود، این مساله را تکذیب نمی کند. به نظر او این موضوع تنها به معاملاتی ها بر نمی گردد، بلکه مالکان هم در این زمینه مقصر هستند: «مبلغ این قراردادها یکسان نیست؛ بلکه بستگی به محل و متراژخانه هم دارد، بین ۵ تا ۷ میلیون و بالاتر و بیشتر توافقی است». پیمانی که بین مالک و دلال صورت می گیرد تا قانونی که هنوز مهر تصویب آن خشک نشده دور زده شود.

البته برخی از بنگاه داران، اتفاقات اینچنینی در صنفشان را قبول ندارند و از آن سرباز می زنند. آنها نه دور زدن قانون را قبول دارند و نه تخطی هایی که در این زمینه صورت می گیرد.

مسعود حاتمی یکی از همان ها است: بنگاه کوچکی در ملک شهر دارد و معتقد است، تا به حال چنین قراردادهایی را به چشم ندیده.

او که به قول خودش خاک این شغل را خورده، ترجیح داده که همپای برخی از مشاوران املاکی که از قانون تخطی می کنند، نباشد.

اما ابهام در قانون تازه تصویب شده و نواقص موجود در این قانون باعث شده که آمار رسمی از خانه های خالی وجود نداشته باشد. با رجوع به آخرین آمار که در این حوزه به آن استناد می شود؛ به حدود چهار سال پیش می رسیم که حدود ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار خانه خالی شناسایی شده است و اکنون در سال ۹۹ و سرشماری کهنه ای دست ما است که تنها به آمار غیررسمی اکتفا می کند.

بماند که بسیاری از کارشناسان اقتصادی اعتقاد دارند که حتی این آمار هم در مضان اتهام هستند و معلوم نیست با واقعیت همخوانی داشته باشد، چرا که تنها با روشن بودن چند لامپ و استفاده از مقداری آب و یک قولنامه صوری می شود به شکلی رفتار کرد که این خانه ها خالی نیست.

دور زدن قانون در حالی انجام می شود که تیر تورم از چله کمان اقتصاد چنان پرتاب شده که بسیاری از مستاجران با مشکلات زیادی در زمینه بالا رفتن اجاره مسکن و گران شدن خانه ها روبرو هستند و مجلس هم راهکاری برای آن ندارد و اقتصاددانان نیز به بهبود چنین بازاری خوشبین نیستند.

در این میان ساختارهای مناسبی هم برای نظارت های دقیق بر فعالیت بنگاه های معاملاتی و مشاوران املاک وجود ندارد.

گفته می شود که دولت راهکار عملی برای تولید مسکن اقشار ضعیف جامعه را ندارد و گرفتن مالیات هم از خانه های خالی نمی تواند این زخم را درمان کند. شکاف موجود این قدر زیاد است که هیچ مالیات و عوارضی مسکن این درد مسکن نیست.

قانونی که سالها پیش هم به تصویب رسید اما در مرحله اجرا با موانع و مشکلات و خلا های خانه های خالی را پر نکرد. اکنون هم با مصوبه تازه بهارستان برخی اعتقاد دارند، این موضوع تنها پوشش تقابلی برای خانه های خالی ایجاد می کند و به آمار واقعی نخواهد رسید و تنها مستاجران هستند که بابت مالیاتی که برای این خانه ها بسته می شود دچار ضرر می شوند.





# چرا ساختن خانه این همه هزینه دارد؟

بنا به گزارش مرکز آمار ایران، هزینه خانه‌سازی در بهار ۹۹ از ناحیه تورم «مصالح و تجهیزات ساختمانی» و «دستمزد عوامل و نیروی انسانی ساخت وسازها» با رشد ۱۸ درصدی در مقایسه با یک فصل قبل زمستان ۹۸ همراه شد. این میزان تورم در این بازه زمانی تقریباً با تورم فصلی مسکن در بهار ۹۹ برابر است. آمارها نشان می‌دهد: متناسب با افزایش قیمت ایجاد شده در میانگین نرخ ۷۱ قلم از پرکاربردترین مصالح و تجهیزات ساختمانی و همچنین دستمزد عوامل و نیروی انسانی شاغل در ساخت وسازهای پایتخت، میانگین قیمت مسکن نیز در بهار امسال، تقریباً به همین میزان در مقایسه با زمستان ۹۸ افزایش یافته است. در حالی هزینه ساخت مسکن در بهار امسال در مقایسه با زمستان سال گذشته از ناحیه رشد هزینه ساخت در لیست مهم‌ترین اجزای هزینه بر ساخت و سازها بدون احتساب هزینه تامین زمین ۱۸ درصد افزایش یافته است که در سه ماه اول سال جاری هزینه ساخت مسکن از این محل در مقایسه با مدت مشابه سال قبل هم رشد ۲۶/۵ درصدی را تجربه کرده است. در واقع هزینه ساخت مسکن در ۷۱ قلم منتخب از اجزای هزینه‌های ساخت و ساز که بیشترین اثر را بر افزایش هزینه ساخت مسکن دارند (بدون احتساب نوسانات قیمتی زمین)، در دو دسته تحولات مربوط به هزینه‌های دستمزد عوامل و نیروهای انسانی ساخت و ساز همچون کارگران ساختمانی، بناها، مهندسان و... از یک سو و نرخ رشد پرکاربردترین مصالح و تجهیزات ساختمانی از سوی دیگر از طرف مرکز آمار ایران محاسبه و اعلام شده است. نکته قابل توجه در این گزارش آن است که تورم فصلی ۱۸ درصدی در فهرست این اقلام پرکاربرد و منتخب ساختمانی با تورم فصلی مسکن در بهار ۹۹ تقریباً برابر است.

سوال مهمی که در این رابطه مطرح می‌شود آن است که آیا تحولات قیمتی بازار مصالح و تجهیزات ساختمانی و افزایش دستمزد عوامل و نیروی انسانی پروژه‌های ساختمانی در افزایش قیمت مسکن در بهار امسال اثرگذار بوده یا تورم فصلی مسکن منجر به بروز تورم فصلی در فهرست اقلام هزینه‌های ساخت و ساز شده است؟

به نظر می‌رسد؛ افزایش هزینه‌های ساخت و ساز، بخشی از افزایش قیمت مسکن در امسال را رقم زده است. از این بابت که برخی از سازنده‌ها پس از مواجهه با افزایش قیمت اقلام ساختمانی از جمله دستمزدها، قیمت مصالح و تجهیزات ساختمانی، اقدام به اعمال افزایش قیمت روی واحدهای آماده خود کرده‌اند. یعنی افزایش قیمتی که به‌طور منطقی باید خود را در واحدهای نوسازی که به‌طور متوسط از یک سال آینده به بازار مسکن عرضه می‌شوند نشان دهند، از امسال در قیمت فروش آپارتمان‌های آماده عرضه اثرگذار شده است. بررسی‌ها همچنین نشان می‌دهد، تورم فصلی هزینه‌های ساخت مسکن در امسال از ناحیه دستمزدهای پرداخت شده به عوامل و نیروی انسانی کار شامل کارگران و بناهای ساختمانی، مهندسان و سایر مشاغل همچون راننده‌های ماشین آلات حمل‌کننده ساختمانی و... بیش از تورم فصلی مصالح و تجهیزات ساختمانی بوده است. کارشناسان همچنین بخش قابل توجهی از تورم مربوط به هزینه‌های ساخت مسکن را مربوط به تغییرات نرخ ارز و نوسانات سایر بازارها عنوان می‌کنند. به خصوص در بخش مصالح و تجهیزات ساختمانی که بخش قابل توجهی از آنها یا به‌صورت مستقیم یا به‌صورت غیرمستقیم با تحولات ارزی در ارتباط بوده و هر گونه نوسانات ارزی می‌تواند در تغییر نرخ آنها نیز موثر واقع شود. آمارها نیز این موضوع را اثبات می‌کند.

مصالح ساختمانی و تجهیزاتی که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم وابسته به بازار ارز و تحولات آن هستند در راس فهرست پرتورم‌ترین مصالح و تجهیزات ساختمانی قرار گرفته‌اند.

## سفته بازی‌هایی که چشم مالیات را کور می‌کنند

چند وقتی است، مالیات بر عایدی سرمایه‌های غیر مولد از جمله مسکن، در جامعه مطرح و کار به مجلس و تدوین قانون کشیده است.

تمام اینها درحالیست که به نظر می‌رسد؛ زیر ساخت‌های لازم برای بهره‌برداری از قوانین تدوین شده در بخش مالیات بر مسکن را نداریم. قبل از هر چیز باید به این نکته توجه کنیم که آیا شرایط لازم برای اجرای این قانون را داریم یا خیر. یعنی اینکه سیستم معاملاتی ما شفافیت لازم را دارد، یا خیر.

اگر سیستم شفاف باشد، امکان اخذ مالیات تسهیل می‌شود. تصویب این قانون مستلزم محاسبه عایدی است که باید زیرساخت آن تامین شود. به نظر می‌رسد، بهتر است به جای مالیات بر عایدی، مالیات بر حجم سرمایه، مورد توجه قرار گرفته و اجرا شود؛ چرا که مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌تواند مانع دلالی و سوداگری شود. قانون مالیات بر عایدی سرمایه ملک را می‌توان با معاملات صوری دور زد و قانون را بی اثر کرد. اما اگر حجم سرمایه و دارایی اندازه‌گیری شده باشد و بر اساس آن مالیات تعیین شود، موجب بهبود وضعیت اقتصادی می‌شود.

با توجه به اینکه اصل موضوع مالیات بر عایدی مسکن، مورد تایید همه است؛ اما موضوع مهمتر چگونگی و روش اجرای چنین طرحی است و نباید از مولفه‌های اقتصاد سیاسی و اعمال نفوذ قدرتمندان غفلت کرد. چگونه می‌توان از کسی که به اندازه بودجه دولت، دارایی دارد انتظار همراهی با این طرح‌ها را داشت؟

مهدی روانشادنیایا، کارشناس اقتصاد مسکن



# دست دلالتان را از بازار سود آور مسکن کوتاه می کنیم

دريا قدرتی پور- حضور پر رنگ دلالتان در احتکار خانه های خالی برای بالا بردن قیمت ها، کرسی نشینان تازه مجلس یازدهم را بر آن داشت تا طرح دو فوریتی مالیات بر خانه های خالی را به تصویب برسانند. طرحی که به گفته عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی، دست سوداگران را از بازار مسکن کوتاه می کند. مهدی طغیانی دولت آبادی، سیاستمدار اصولگرایی که توانست رای موافقت مردم را در مجلس یازدهم بگیرد، حالا در کسوت یک اقتصادی تمام عیار، آینده خوبی را برای عرضه و

تقاضای مسکن پیش بینی می کند. در روزهایی که خیلی ها با دپو خانه های خالی می خواهند چوب لای چرخ اقتصاد مسکن بگذارند، او تمام قد ایستاده تا از این مساله جلوگیری کند. با عضو تازه راه یافته به مجلس یازدهم به گفت و گو نشستیم تا در زمینه چالش خانه های خالی و بازار گل آلود مسکن صحبت کنیم.

**مسکن، امروز یکی از دغدغه های مردم به شمار می رود و با وضعیت کرونا زده امروز، ما شاهد ناهنجاری های بسیاری در این زمینه هستیم و مردم از نمایندگانشان توقع دارند، اقدامی فوری و جدی را در این حوزه انجام دهند تا با هر نسیم اجتماعی یا اقتصادی، مسکن با قیمت های نجومی و غیرمنطقی روبرو نشود. راهکار شما در این شرایط چیست؟**

تنها یک راهکار وجود دارد تا اینکه دست دلالتان از بازار سود آور مسکن کوتاه شود. حالا سوال این است که آیا چنین اتفاقی می افتد و دست دلالتان کوتاه می شود؟ دلیل اینکه این سوال را می پرسیم این است که اکنون با شایعاتی روبرو هستیم؛ با این عنوان که احتکار کنندگان مسکن، قانون را دور می زنند و از زیر بار مالیات فرار می کنند. چه اهرم بازدارنده ای هست که مطمئن شویم با شرایط بهتری در رابطه با مسکن روبرو خواهیم شد؟

خب؛ در این زمینه مجلس موکداً به دنبال این است که بحث خانه های خالی به سرانجام برسد. همانطور که می دانید این موضوع در مجلس یازدهم با قید دو فوریت و با اصلاح ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم یا مالیات بر منازل خالی تصویب شد و نمایندگان مصرانه به دنبال این موضوع بودند و کمیسیون اقتصادی هم به شکل جدی وارد شده و در این راستا اقدامات لازم را انجام داده ایم که می توان گفت در این شرایط بهترین راه حلی است که می تواند در جریان قرار گیرد.

**برخی از کارشناسان اعتقاد دارند که این طرح با مشکلاتی روبرو است و باید با اصلاحات بیشتری به اجرا برسد، چرا که ممکن است به تولید کنندگان مسکن، ضربه وارد کند، آیا شما هم با این موضوع موافق هستید؟**

خیر کاملاً مخالفم! به این علت که این طرح منافاتی با تولید مسکن ندارد. ما با این طرح، بازار عرضه و تقاضا را بهبود می بخشیم و ایجاد آرامش در بازار مسکن، می تواند به تولید کنندگان هم کمک کند. همانطور که قبلاً هم در این باره گفته ام، ما برای مالکان واحدهای تازه ساخته شده، مهلتی یک ساله می دهیم تا واحد خود را با قیمت مناسب به بازار عرضه کنند.

با تغییر ضرایب مالیاتی به عنوان عاملی بازدارنده، از احتکار خانه ها جلوگیری می شود و باعث می گردد که خانه ها به بازار عرضه شوند. در واقع هدف ما این است که دست دلالتان و سوداگران را با این طرح از بازار مسکن کوتاه و قطع کنیم.

**آیا قبول دارید که سرمایه ای شدن مسکن، باعث شده که ما با احتکار کنندگان مسکن روبرو باشیم؟**

بله! متأسفانه در سال های اخیر تبدیل شدن مسکن به عنوان کالای مصرفی و سرمایه ای این اتفاقات را رقم زده است و به همین خاطر ما با اهرم های بازدارنده می خواهیم به سمت ایجاد تسهیلات ارزان برویم و دست احتکار کنندگان را از بازار مسکن کوتاه کنیم تا قیمت مسکن منطقی تر شود. این موضوع زمانی محقق می شود که ما با شفافیت در زمینه آمار خانه های خالی روبرو باشیم. این در حالی است که آخرین سرشماری که انجام شده در سال ۹۵ بوده و هنوز آمار درستی در این رابطه وجود ندارد. این موضوع همت سازمان ها و نهادهای دیگر را هم می طلبد. گرچه عرضه ۵۰۰ هزار واحد خالی در پایتخت و همچنین دو میلیون و ۵۰۰ هزار واحد خالی از سکنه طبق سرشماری سال ۹۵ به بازار، می تواند تا حدودی گره قیمت مسکن را باز کند و اگر دولت بتواند حتی بخشی از این واحدها را به بازار عرضه کند، ما با قیمت های منطقی روبرو خواهیم شد.

**و به نظر شما با وجود نبود شفافیت در آمارها ما می توانیم شاهد کاهش تلاطم بازار مسکن باشیم؟**

ما خوشبینانه به این موضوع نگاه می کنیم و اعتقاد داریم که با کمک دستگاه های دیگر می توانیم به تدریج بازار مسکن را رو به آرامش هدایت کنیم. به این سبب که اعتقاد داریم؛ ما با کمبود مسکن روبرو نیستیم. بلکه باید خانه های خالی را به چرخه بازار مسکن هدایت کنیم. اما در این طرح همانطور که قبلاً هم گفته ام باید برای کامل شدن نظام اطلاعاتی، حتی در روستاها نیز ثبت خانه های خالی انجام شود و خانه هایی که به واسطه بانکها فریز شده اند نیز باید با فشار دولت به سرعت به بازار عرضه شود تا به شکل شفافیت در این زمینه تصمیم گیری شود.

**آیا این قانون می تواند اهرمی برای متعادل کردن بازار مسکن و تسریع در شفافیت و کوتاه شدن دست سوداگران در زمینه خانه های خالی باشد؟**

خب همانطور که می دانید، به هر حال با راه اندازی سامانه طرح اصلاح قانون مالیات بر خانه های خالی که توسط نمایندگان مجلس ارائه شده، تلاش شده تا ضمانت های اجرایی مناسب در نظر گرفته شود و دیگر نگهداری خانه به صورت خالی برای مالک سودی برای دلالتان نداشته باشد، از این رو بانکها، شرکتها و حتی انبوه سازان نیز به عرضه مسکن اقدام خواهند کرد و این موضوع باعث می شود که تنها کسانی در این بازار بمانند که مصرف کننده اصلی هستند.

این گام مهمی است برای بریدن پای سوداگران از بازار مسکن و خانه های خالی که باعث رشد قیمت مسکن شده اند.





# بازار بندازهای مسکونی

عارف اصفهانی - برخی بساز بفروش ها در آستانه گرانی مسکن به بساز بنداز تبدیل شده اند. وجود حدود ۹۱۷ واحد تولید مصالح ساختمانی غیر استاندارد در استان اصفهان که بیشترشان شامل کارگاه های زیرزمینی می شوند، جاده را برای فعالان متخلف ساختمان باز گذاشته است. این در حالی است که شرایط استاندارد در مصالح ساختمانی به گونه ای است که واحدهای پروانه دار فروش مصالح ساختمانی، در حال ورشکسته شدن هستند، چون مصالح غیر استاندارد و ارزان به سهولت در اختیار افراد قرار می گیرد. این ها همه در شرایطی اتفاق می افتد که بازار مسکن در حال تکان خوردن است و ساختمان های نوساز حاصل تکانه هایی است که خیلی زود رنگ پیری به خود می بینند.

## باز شدن پای بساز بفروش ها

بعد از رکود شدید در بازار مسکن اکنون با باز شدن پای بساز بفروش ها در این بازار و تعدیل شدن این رکود و رونق دوباره این بار شاهد استاندارد نبودن مصالحی هستیم که در سال های اخیر گریبان صنعت ساختمان را به صورت محسوسی گرفته است.

غیر استانداردهایی که بساز بفروش ها از آن ها سود می برند، تا جایی که بسیاری از کارشناسان و صاحب نظران عرصه ساخت و ساز معتقدند، عمر مفید مسکن در ایران پایین تر از استانداردهای مرسوم جهانی است و ریشه اصلی این عارضه را نیز در کیفیت پایین ساخت و سازها قلمداد می کنند. در طول دهه های اخیر با افزایش جمعیت، ساخت و سازها نیز به شکل فزاینده ای رشد پیدا کرد و به تبع، در این رشد قارچ گونه چه بسیار واحدها و منازلی که بصورت بی قاعده، غیر اصولی و فاقد استاندارد های لازم احداث شدند.

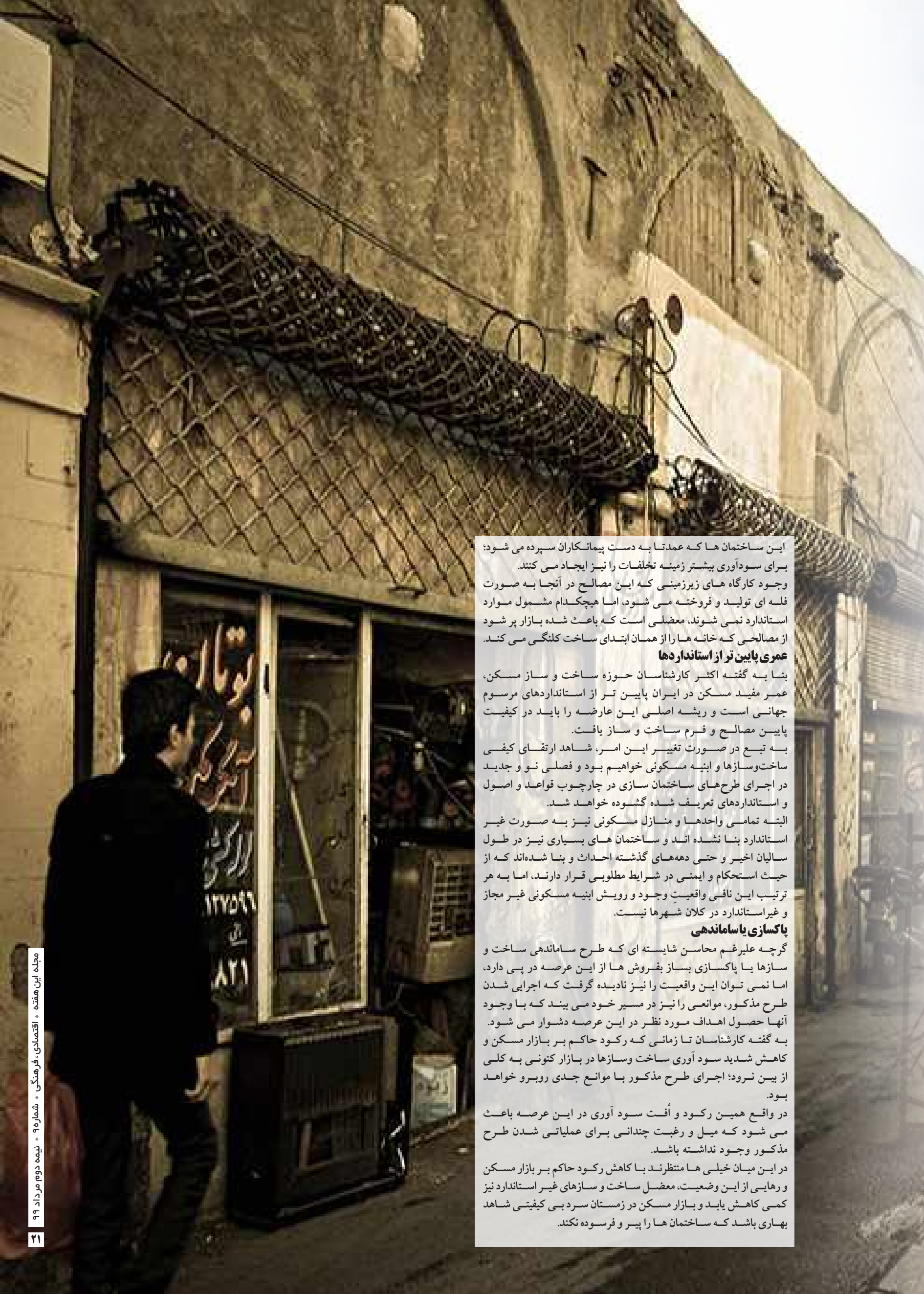
## ده ساله های پیر

ساختمان هایی که وقتی پا به ۱۰ سالگی می گذارند، باید فاتحه شان را بخوانی و بعد از دو دهه دیگر نام کلنگی را به دوش می کشند. مصالح ساختمانی بی کیفیت، معضل پیچیده ای که سال هاست گریبانمان را گرفته است، این در حالی است که یک ساختمان در اروپا و یا کشورهای توسعه یافته تا صدها سال عمر می کند و بعد از آن است که رنگ پیری و فرسودگی به خود می گیرد.

کارشناسان مسکن، بارها در این زمینه هشدار داده اند و عنوان کرده اند که بسیاری از ساختمان های نوساز بعد از سال های معدودی که از سن آنها می گذرد تبدیل به فرسوده هایی می شوند که دیگر قابل سکونت نیستند. یک کارشناس ساخت و ساز، با اشاره به اینکه ورود بی رویه جمعیت به شهرها، باعث شده که سهم بیشتری برای خانه ها در نظر گرفته شود می گوید: این موضوع باعث شده که مالکان خانه هایی که تا جندی پیش به یک تا دو طبقه بسنده می کردند، حالا خانه های ویلایشان را بکوبند و به ساختمان های چند طبقه تبدیل کنند.







این ساختمان‌ها که عمدتاً به دست پیمانکاران سپرده می‌شود؛ برای سودآوری بیشتر زمینه تخلفات را نیز ایجاد می‌کنند. وجود کارگاه‌های زیرزمینی که این مصالح در آنجا به صورت فله‌ای تولید و فروخته می‌شود، اما هیچکدام مشمول موارد استاندارد نمی‌شوند، معضلی است که باعث شده بازار پر شود از مصالحی که خانه‌ها را از همان ابتدای ساخت کنگری می‌کند.

#### عمری پایین‌تر از استانداردها

بنا به گفته اکثر کارشناسان حوزه ساخت و ساز مسکن، عمر مفید مسکن در ایران پایین‌تر از استانداردهای مرسوم جهانی است و ریشه اصلی این عارضه را باید در کیفیت پایین مصالح و فرم ساخت و ساز یافت.

به تبع در صورت تغییر این امر، شاهد ارتقای کیفی ساخت‌وسازها و ابنیه مسکونی خواهیم بود و فصلی نو و جدید در اجرای طرح‌های ساختمان‌سازی در چارچوب قواعد و اصول و استانداردهای تعریف شده گشوده خواهد شد.

البته تمامی واحدها و منازل مسکونی نیز به صورت غیر استاندارد بنا نشده‌اند و ساختمان‌های بسیاری نیز در طول سالیان اخیر و حتی دهه‌های گذشته احداث و بنا شده‌اند که از حیث استحکام و ایمنی در شرایط مطلوبی قرار دارند، اما به هر ترتیب این نافی واقعیت وجود و رویش ابنیه مسکونی غیر مجاز و غیراستاندارد در کلان‌شهرها نیست.

#### پاکسازی یا ساماندهی

گرچه علیرغم محاسن شایسته‌ای که طرح ساماندهی ساخت و سازها یا پاکسازی بساز بفروش‌ها از این عرصه در پی دارد، اما نمی‌توان این واقعیت را نیز نادیده گرفت که اجرایی شدن طرح مذکور، موانعی را نیز در مسیر خود می‌بیند که با وجود آنها حصول اهداف مورد نظر در این عرصه دشوار می‌شود. به گفته کارشناسان تا زمانی که رکود حاکم بر بازار مسکن و کاهش شدید سودآوری ساخت‌وسازها در بازار کنونی به کلی از بین نرود؛ اجرای طرح مذکور با موانع جدی روبرو خواهد بود.

در واقع همین رکود و افت سودآوری در این عرصه باعث می‌شود که میل و رغبت چندانی برای عملیاتی شدن طرح مذکور وجود نداشته باشد.

در این میان خیلی‌ها منتظرند با کاهش رکود حاکم بر بازار مسکن و رهایی از این وضعیت، معضل ساخت‌وسازهای غیراستاندارد نیز کمی کاهش یابد و بازار مسکن در زمستان سرد بی‌کیفیتی شاهد بهاری باشد که ساختمان‌ها را پیر و فرسوده نکند.



اینجا خیابان ابن سینا است. پیرمرد رو می کند به محله دردشت، جایی که به قول قدیمی های این خیابان، مدرسه ابن سینا و آرامگاه او در آنجاست.

انگشت سیب‌آب اش همانطور که مدرسه را نشان می دهد؛ نقب می زند به زمانی که ابوعلی سینا به بیماری قولنج مبتلا شد و در راه رسیدن به همدان فوت کرد و به این خاطر جسدش را در همین مدرسه در اصفهان، خیابان ابن سینا، کوچه پاگلدسته، بالاتر از مدرسه شفیعیه دفن کردند.

همین شد که خیابان ابن سینا به نام پزشک نامی ایرانی شد. پیرمرد یادش نمی آید از کی اینجا بورس پارچه فروشان شد، ولی تا زمانی که یادش هست، اینجا انواع و اقسام پارچه ها بوده که فروخته می شده. در کوچه‌ها و خیابان‌های ابن سینا، زندگی ساده است. ساختمان‌ها، نما و تجملات اضافی ندارند. مردم لباس‌های گران نمی‌پوشند. این جا برندها و مارک‌ها مفهومی ندارند. رستوران‌های زنجیره‌ای شعبه‌ای باز نکرده‌اند و در بقالی‌ها جنس خارجی نمی‌فروشند. مغازه‌ها ختم می‌شوند به چند مانتو فروشی و پالتو فروشی و یک عالمه پرده فروشی، از انواع ضخیم تا نازک.

بیشتر خانه‌ها بافت فرسوده دارند. از بیرون که نگاه شان می‌کنی، مثل کارتن‌های زهوار در رفته قدیمی نم کشیده و مهجور در کنار هم صف کشیده‌اند. حتی وارد نشده تنت می‌لرزد که نکند با لرزه‌ای کوچک فرو بریزند. انگار مرگ به این خانه‌های عنکبوتی و متزلزل خیلی نزدیک تر است.

# ابن سینا تنیده در تار عنکبوت





## محلله ای دست نخورده

محلله ای که به دلایل مختلف، که مهمترینشان مشکلات مالی است، دست نخورده باقی مانده است.

خیاط میانسال محلله از بافت این منطقه می گوید: این محلله بافت فرسوده و قدمت چندین ساله دارد و بیشترشان اصفهانیهای قدیمی هستند که یا خانه هایشان را برای بازسازی رها کرده اند یا آنها را اجاره داده اند. اینطور که او می گوید: وام ها و تسهیلات متنوع هم نتوانسته دردی از این بافت ها درمان کند، چرا که بسیاری از مردم این منطقه در بازپرداخت وام ها با مشکل روبرو هستند.

## تقابل زندگی نو و کهنه

شاید بتوانی در دل محلله ها تقابل زندگی کهنه و نو را به خوبی ببینی، ولی به هر ترتیب بافت بکر و دست نخورده محلله همچنان با معماری به خصوصی خودنمایی می کند. نیاز به کالبد شکافی نیست، لهجه ها نشان می دهد که مردمان این منطقه به دو بخش تقسیم می شوند. عده ای بومی و عده ای دیگر هم غیر بومی و یک سوم کل درآمد خانوارها نرخی است که برای میزان استاندارد هزینه ی اجاره نشینی برآورد می شود. خانه های ۵۰-۴۰ متری با چندین نفر سکنه، تنها گوشه ای از فضای ابن سینا است.

## معماری هایی به دور از آپارتمان نشینی

خانه های زنجیروار این کوچه ها، چنان از یک معماری و بنای خاص پیروی می کنند که گویی همه را یک نفر ساخته است. با طاق ها و سایبان هایی که کمتر نظیرش را این روزها می بینی. خیابان ابن سینا با بافت قدیمی و فرسوده و ساکنانی که زندگی محلی را برای خود برگزیده اند و خود را از سر و صدا و ترافیک و زندگی آپارتمان نشینی و فرهنگ مدرن دور کرده اند؛ از آن محلله هایی است که مهد بافت فرسوده به شمار می رود و به علت اینکه طبقه متوسط به پایین جامعه در آن ساکن هستند خانه های زیادی را می بینی که با عبور حتی یک ماشین سبک لرزه بر تنشان می افتد.

## بافت های پیر و فرسوده

خانه های این محلله، اکثراً بافت های فرسوده ای هستند که اتباع خارجه در آن سکنی گزیده اند، سیمای این خیابان، سیمای ساده زیستی است و شاید سیمای فقر. آنها که دستشان به دهانشان می رسیده از این خانه های لرزان با هر نسیمی رفته اند. محلات ابن سینا خیلی وقت است نام بافت فرسوده را با خود یدک می کشند و آدم هایش با سیلی صورتشان را سرخ می کنند، تا بتوانند گاهی خانه هایشان را مرمت یا بازسازی کنند.

## فرسوده هایی

### که در اعداد نمی گنجد

محلله ابن سینا اکنون به فاجعه نزدیک است و مهد بافت های قدیمی و فرسوده به شمار می رود. براساس آخرین آمارهای اعلام شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی، هم اکنون بیش از ۶۰ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور وجود دارد که بیش از هشت هزار و ۱۰۰ هکتار آن متعلق به اصفهان و به خصوص محلله ابن سینا است. این رقم شامل سه هزار هکتار بافت تاریخی و سه هزار و ۷۸۰ هکتار سکونتگاه غیر رسمی در استان اصفهان است.

در عین حال شهر اصفهان دوهزار و ۳۰۴ هکتار بافت فرسوده دارد که ۲۰ درصد مجموع مساحت شهر را شامل می شود.

در قوانین متعددی همچون برنامه چهارم، پنجم و ششم توسعه نگاه ویژه ای به احیا و بازآفرینی بافت فرسوده شده است و طبق این برنامه ها باید هر سال ۱۰ درصد از این بافت ها احیا شود.

وقتی در اواخر سال ۹۶ دستور آغاز عملیات اجرایی طرح ملی بازآفرینی شهری در ۱۰ استان کشور از جمله اصفهان داده شد؛ ۱۰۶ محلله ناکارآمد در استان اصفهان شناسایی و مقرر شد طبق دستور رئیس جمهوری، طی برنامه ای ۱۰ ساله، محلله های فوق در فاز نوسازی قرار گیرد؛ همه چشم به راه جهشی در نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده اصفهان شدند و حتی خبرگزاری شهرداری اصفهان (ایمنا) در اولین روزهای زمستان ۹۷ با تیتراژ «برجام بافت های فرسوده» به استقبال این دستور رفت.

تمام اینها در حالی بود که طی این فرآیند، عدم همکاری دستگاه های متولی، تخصیص نیافتن اعتبارات لازم و نبود ضوابط ویژه ساخت و ساز و بسته های تشویقی مؤثر برای افزایش مشارکت مردم و سرمایه گذاران بخش خصوصی در روند اجرا، محسوس بود و عملاً برجام بافت های فرسوده اصفهان را با شکست مواجه کرد.

این در حالی است که اصفهان دارای بیشترین بافت فرسوده در کشور است و اگر به این بافت ها به شکل موثری پرداخته نشود، آینده نه چندان دور این گونه بافت ها تبدیل به خرابه هایی می شود که راه برگشتی به سوی آبادانی نخواهند داشت.

حالا بافت های فرسوده چشم به راه کمک هایی هستند که قرار است در آینده سقفی شود برای ساکنانش که بر سرشان آوار نشود.



شهر از کرونا تب کرده و اجاره نشین ها از قیمت های بالای اجاره خانه. پس لرزه های ویروس دست انداخته بر گردن بازاری که این روزها داغ داغ است. قیمت هایی که به شکلی غیرمنطقی دمار از روزگار اجاره نشین ها در آورده اند.

تنه قیمت های بالا به بازار املاک، در حالی صورت می گیرد که اکنون نحوه محاسبه هر کدام از قیمت ها متفاوت است. اجاره هایی که سلیقه زیادی در آنها دخالت دارد. از نوع و زیبایی بنا گرفته تا سن و امکانات و موقعیت آن. به شکلی که دو بنای مسکونی، حتی در یک کوچه و محله یکسان ممکن است قیمت اجاره هایشان از زمین تا آسمان تفاوت داشته باشد. رهن و اجاره هایی که هیچکدام حق مطلب را ادا نمی کنند و در این آشفته بازار فقط به قشر متوسط جامعه آسیب می زنند.

آسیبی که در این شرایط بسیاری از مستاجران آن را تجربه کرده اند، کسانی که با پایان یافتن موعد قولنامه های کهنه شان، استرسی نو را تجربه می کنند و قیمت بالای اجاره بها مثل بختک می افتد روی زندگیشان. آنها نگرانند با پولی که دارند در فصل نو نتوانند سقفی برای بالای سرشان تهیه کنند.

مسعود یکی از کسانی است که این روزها را با پوست و گوشتش لمس کرده است، زمان هایی که به او گفته شده «با این پول هیچی گیرت نمی آید». او حالا در یک خانه ۱۰۰ متری زندگی می کند و به قول خودش امکان ندارد که با مبلغ کمی اضافه تر از اجاره بهای سال قبل، بتواند به اندازه خانه ای که در آن سکونت دارد، محل دیگری را برای خود اجاره کند. مسعود نگران است؛ چرا که اگر به قول او وضع به همین شکل ادامه پیدا کند، او در جرگه حاشیه نشینان قرار می گیرد.

معادله افزایش ۴۵ درصدی اجاره ها با افزایش ۲۰ درصدی حقوق دریافتی ماهیانه، اکنون معادله مجهولی است که سواد خواندن دخل یا خرج را ندارد و همین مساله ای بزرگ بر سرراه مستاجرانی است که این روزها با وجود کرونا و استرس های ناشی از آن مجبورند غم سقف بالای سرشان را هم بخورند.

البته نحوه محاسبه میزان رهن کامل یک خانه به سن بنا، موقعیت و امکانات آن بستگی دارد، زیرا قیمت خانه تابع این متغیرها است و میزان رهن هم از روی قیمت کل محاسبه می شود و هر چه سن بنا بیشتر و به نوعی قدیمی تر باشد، مبلغ رهن کامل خانه کمتر می شود. به این صورت که میزان رهن کامل خانه قدیمی ساز (بالای ده سال ساخت) معادل یک ششم قیمت کل خانه است.

حالا یک خانه کوچک در یک محله متوسط شهر اصفهان بین ۱۰۰ تا ۱۵۰ میلیون رهن می خواهد و ماهی حدود یک میلیون اجاره.

یک آپارتمان ۱۱۰ متری اما در خیابان شیخ صدوق که از خیابان های بالای شهر محسوب می شود، تقریباً بین ۱۰۰ تا ۱۱۰ میلیون تومان ودیعه لازم دارد و ماهیانه بسته به نوع بازسازی شده یا سن دار بودن آن بین ۱ و نیم میلیون تا دو و نیم میلیون تومان اجاره لازم دارد.

درعین حال اگر بخواهیم کمی پا را فراتر بگذاریم و آپارتمان معمولی ۱۶۰ متری در خیابان مرداویج را در نظر بگیریم، باید در جیبمان ۶۰۰ میلیون برای رهن داشته باشیم و ماهی ۲ میلیون اجاره که بتوانید در این منطقه از اصفهان سکونت کنید. البته اگر کمی به سمت شمال اصفهان حرکت کنید می توانید یک آپارتمان ۱۱۵ متری را در خیابان فلاطوری ۱۵۰ میلیون رهن کنید و ماهی یک میلیون هم اجاره بپردازید. این قیمت ها برای یک آپارتمان ۸۰ متری در خیابان میر، البته کمی بالاتر است و ۴۰۰ میلیون هزینه رهن دربردارد و ماهیانه ۵ میلیون اجاره می خواهد. در مرکز شهر هم قیمت ها بد نیستند، شما می توانید با ۱۷۰ میلیون و ماهی یک میلیون تومان اجاره یک خانه ۹۰ متری به مدت یکسال داشته باشید.

البته اگر جیبتان به این مبالغ در مناطق بالا، متوسط و مرکز شهر نمی رسد، باید کمی به سمت پایین شهر حرکت کنید، جایی که مبالغ رهن و اجاره با تفاوت های فاحشی به دلیل مناطق کم برخوردارتر روی شیب سقوط قیمت می افتد، به طوری که در خیابان مدرس می توانید با ۵۰ میلیون رهن و ماهیانه ۳۰۰ تومان اجاره یک خانه معمولی ۱۰۰ متری اجاره کنید.

اما این قیمت ها تنها برای یک دوره زمانی است و با هر تنشی گویا بازار رهن و اجاره هم دچار تزلزل شده و با قیمت های متفاوت معامله می شود.

خیلی از کسانی که اکنون در گرداب قیمت ها افتاده اند، امیدوار بوده اند که با تغییر سیاست ها در زمینه بازار مسکن، این معضلات به خصوص برای قشر ضعیف پایان یابد؛ اما با ورود میهمان ناخوانده ای به نام کرونا این مشکلات حل که نشد، بلکه پررنگتر از قبل هم شده است.

مشکل اصلی اینجاست که دست موجر برای افزایش قیمت اجاره باز است و نظارتی هم بر آن نیست. نظارتی که شاید اگر بود می توانست نظام برده داری مدرن را کاهش دهد.

مالکان اعلام می کنند که صاحب خانه هستند و می توانند بر ملکشان هر قدر که می توانند قیمت بگذارند و در کنار آن قانونی هم وجود ندارد که مانعی برای این کار باشد.

بماند که قرارداد اجاره مسکن، طبق ماده ۱۰ قانون مدنی، تابع آزادی اراده طرفین است و می توان گفت افزایش قیمت اجاره مسکن فقط بر اساس توافق انجام می شود. به نظر می رسد در شرایط کنونی بازار راکد و ناتوانی مستاجرها از پرداخت اجاره بهای بیشتر، دو عامل اصلی در رسیدن به نقطه توافق میان مستاجر و موجری است که بر اساس تورم، قیمت اجاره بها را بالا و پایین می برد.

تورمی که باعث شده اکنون مالکان با لطافت برخورد نکرده و سال ۹۹ شاهد افزایش ۵۰ درصدی اجاره ها باشد.

در این میان حتی تسهیلات اندکی هم که قرار است برای مستاجران مصوب شود نمی تواند درد آنها را درمان کند. در این شرایط مستاجران دو راه بیشتر ندارند، آنها می توانند از موجرشان تبعیت کرده و به افزایش ۵۰ درصدی اجاره ها تن بدهند و یا به دنبال سقف دیگری برای سکونت باشند.





# تو فکر یک سقف





# شروط عجیب و غریب صاحبخانه ها برای مستاجران خرده فرمایشات مالکانه



لادن ایرانمنش

رفیق باز نباشد. اهل کار باشد. با کلاس و خوش خنده. بچه نداشته باشد و غیره. اینها تنها بخشی از شروط عجیب و غریبی است که مالکان بیان می کنند. گویا آنها می خواهند دختری شوهر بدهند و داماد باید تمامی شروط آنها را داشته باشد تا او را بپسندند.

بنگاه ها هم از این همه شرط عجیب و غریب سردر نمی آورند. شرط هایی که اگر تا دیروز ختم می شد به اینکه فرد مورد نظر بچه زیاد نداشته باشد و یا شغل مناسبی داشته باشد، حالا با تعاریفی متفاوت بیان می شود.

هدایت محبی، از بنگاه دارانی است که این روزها به این شروط عجیب می خندد. دفترش را باز می کند و از عهد و پیمان های غریبی می گوید که این روزها برای او هم دردسر شده اند. می گوید: چند روز پیش آقای برای اجاره خانه اش به بنگاه آمده بود و شرطش این بود که مستاجرش جوان باشد و سرش به تنش بیارزد.

در روزهایی که مستاجران تمام دغدغه شان یافتن خانه ای مناسب و متناسب با جیبشان است؛ مالکان اما به فکر شروطی هستند که در قوطی هیچ عطاری نمی گنجد.

محمودی، از دیگر بنگاه دارانی است که درباره شروط مالکان می گوید: «خیلی از این شروط باعث می شود که بعضی از خانه ها برای ماه ها خالی بمانند، چون اینقدر سخت هستند که مستاجران هم زیربارش نمی روند. مثلاً یک مالک، یک مستاجر با کلاس با یک بچه آنها با شرط سنی می خواهد که او تعیین می کند.

و یا مالک دیگری اعلام کرده که اگر مستاجرش پسر بزرگ داشته باشد نمی پسندد، چون خودش دختر بزرگ دارد و در طبقه بالایی خانه اش ساکن است!

تا همین چند سال پیش مالکان زیر بار مستاجران مجرد نمی رفتند، اما اکنون به همین هم بسنده نکرده اند و تعداد شرط و شروطشان گاهی سر به فلک می کشد و تنها برای مستاجران زحمت ایجاد می کند.

مدیر یکی از آژانس های معاملاتی در جنوب اصفهان هم در این رابطه می گوید: گاهی اوقات تنها تمکن مالی مستاجران مدنظر قرار نمی گیرد و شروط صاحب خانه ها از حد تصور هم بالاتر می رود، مثلاً چند وقت پیش مالکی به من مراجعه کرد و گفت: مستاجری می خواهم که تحصیلات عالی داشته باشد و ترجیحاً دکتر یا استاد دانشگاه باشد.

رحمتی از دیگر فعالان بازار مسکن است که اعتقاد دارد، همین مساله باعث شده که چند ماهی این خانه ها روی دست مالکان بمانند تا آنچه که شرط کرده اند برآورده شود. جالب اینجاست که صاحبخانه ها حاضرند خانه هایشان خالی بماند و از موضعشان پایین نیایند.



مصطفی، مستاجر است و به نظر او این شروط مستاجران را خسته کرده و گاهی به این علت که قوانین رعایت نمی شود، آنها دچار مشکل می شوند. به عنوان مثال برخی از مالکان وقتی می خواهند خانه ای را رهن یا اجاره بدهند، تمام لامپ های آن را باز می کنند و یا خانه را همراه با لوستر به مستاجر نشان می دهند و بعد از اینکه او خانه را تحویل می گیرد با جای خالی آن روبرو می شود. از سوی دیگر تعمیراتی که شامل آبگرمکن و یا شیرهای آب می شود، مربوط به صاحبخانه است، نه مستاجر، در حالی که جا افتاده که همه این مسائل بر دوش مستاجران باشد.

کریمی از دیگر مستاجرانی است که سه فرزند دارد و به گفته خودش باید تا یک ماه دیگر تخلیه کند، اما تا کنون نتوانسته خانه مورد نظرش را پیدا کند. به نظر او شروط مالکان عجیب شده است. بسیاری از مالکان یا خانه هایشان را به یک عروس و داماد اجاره می دهند و یا به کسانی که تنها یک فرزند دارند. این روزها کمتر کسی از مالکان هستند که زیربار مستاجری بروند که بیشتر از سه فرزند دارد. کریمی ادامه می دهد: «ما هر سال با مشکل روبرو هستیم و باید ماه ها کار و زندگیمان را رها کنیم و به دنبال خانه بگردیم». این مشکل در کنار افزایش بی حد و اندازه اجاره بها، مستاجران را با مشکلات زیادی روبرو کرده است: «می ترسم که به دلیل تعداد جمعیت خانواده ام توانم جای مناسبی را پیدا کنم. انصاف نیست که ما که خانه نداریم با انواع و اقسام چالش ها روبرو باشیم، ما هر سال باید کلی وقت صرف کنیم و دنبال خانه بگردیم، چون صاحبخانه ها راضی نمی شوند خانه خود را به ما اجاره دهند. حتی برخی از صاحبخانه ها به شرط بالا بردن اجاره به دلیل داشتن سه فرزند حاضر به امضای قرارداد با ما می شوند. این در حالی است که هر سال با سوال های بیشتری از طرف مالکان روبرو می شویم، اینکه چه کاره اید؟ چند نفر عائله دارید؟ درآمدتان از کجاست؟ چقدر مهمانی و آمد و رفت دارید؟ شغلتان چیست؟ آیا فامیل در شهرهای دیگر هم دارید؟ اینها سوالاتی است که مالکان از ما می پرسند و ما اگر زیربار پاسخ هایشان نرویم باید بی خانه بمانیم».

احمد از دیگر مستاجرانی است که به همین درد دچار است: «یک بار به من می گویند که بچه هایت بزرگ هستند و نمی توانیم به شما خانه بدهیم. در حالی که وقتی کوچکتر بودند؛ مشکل صاحبخانه ها این بود که بچه کوچک داریم. نمی دانیم با کدام سازشان برقصیم. خرده فرمایشات مالکان کم نیست، آنها فکر می کنند مستاجرها موش آزمایشگاهی هستند که هر طور بخواهند می توانند با آنها رفتار کنند. از طرف دیگر قانون مالکان همیشه به نفع خود آنها است. از جمله اینکه وقتی تعمیراتی در خانه انجام می دهند، روی مبلغ اجاره می گذارند. به عنوان مثال من سال گذشته خانه ای اجاره کرده بودم که حدود ۲۵ سال سن داشت و کابینت هایش زنگ زده بود، وقتی از مالک تقاضا کردیم که آنها را عوض کند، به ما اعلام کرد که مبلغ آن را روی رهن یا اجاره خانه می گذارد، در حالی که این کابینت ها فقط یکسال شامل حال ما می شود و بعد از آن باز هم روی خانه می ماند و در واقع ربطی به مستاجر ندارد.

این مثال ها زیادند و به خصوص در مورد خانه های قدیمی بیشتر صدق می کند. اینکه مالک برای تعمیرات و اینکه دستی به سر و گوش خانه بکشد، تمام هزینه ها را بر دوش مستاجری می اندازد که می خواهد در آن خانه ساکن شود. قصه پرغصه ای که انگار تمامی ندارد...





## کلاغ مهر به

## خوش فرسید



## مهری با تراژدی ناتمام

چیزی شبیه یک شهر کوچک که بیشتر مانند یک تراژدی ناتمام است. اینجا نه از درمان خبری هست و نه از آموزش و حتی امنیت. ساکنان این شهرک که اغلب از اقشار کم درآمد جامعه هستند اعتقاد دارند که اینجا قابل سکونت نیست. دلایلشان هم زیاد است، از خانه های کاغذی گرفته تا زیرساخت های قول داده شده ای که هیچکدامشان رنگ مهر نگرفته است.

علی انصاری از کسانی است که در این منطقه زندگی می کند، او حدود ۸ سالی است که با خانواده ۴ نفره اش این مکان را انتخاب کرده تا بتواند سقفی بالای سرش داشته باشد، اما به قول او این منطقه نه امنیت دارد و نه امکاناتی برای بچه ها که بتوانند بازی کنند.

شاهد او هم زمین های بایری است که تا چند متری بلوک ها خودنمایی می کند و بچه هایی که هم بازیهایشان خراب می شود.

کمی که جلوتر بروی، کنار کانکس نگهبانی یک ساختمان نیمه کاره است که نمای آن تکمیل نشده، ساختمانی که از شیشه های پنجره اش بدقوارگی و ناسوری پیداست. به گفته ساکنان این منطقه صاحب بنا به این علت که پولی برای تکمیل ندارد، این ساختمان را نیمه کاره رها کرده. ساختمان پیش فروش شده ای که ساخته نشده در حال پیر شدن است.

نگهبان، ما را به درون ساختمان می برد و دیوارهایی را نشانمان می دهد که تبله کرده اند. درهایی که زنگ زده و نمایی که دیگر رنگی بر رخ ندارد.

بقیه ساختمان ها هم وضعیت مشابهی دارند. مصالح ساختمانی نامرغوبی که بعد از چند سال برای مالکانشان در دسترس کرده اند.

## اینجا هم اختلاف طبقاتی هست

کمی آنسوتر اختلاف طبقاتی در میان خانه ها، زیاد است. خیابان ها و حتی امکانات فازهای شخصی ساز این شهرک، به وضوح نشان از فرقی فاحش دارد. همین اختلاف، قیمت مسکن را هم به دو بخش تقسیم کرده است. اکبر یکسال و نیم است که واحد مسکن مهرش را تحویل گرفته و می گوید: «اینجا محیط خوبی ندارد، امنیت نیست. مخصوصاً شب ها. بچه های ما برخی مواقع کلاس هایشان طول می کشد و تا بیابند شب می شود و همیشه تن ما می لرزد». محدوده های پایین تر و جاهایی که دورتر هستند این موضوع پررنگ تر است. واقعیت تلخی که برای مردم قابل درک نیست.

اکبر انگشت اشاره اش را می گیرد سمت نخاله های ساختمانی و زمین های بایری که گرداگرد ساختمان ها را احاطه کرده اند: «اینجا را ببینید، پر شده از آشغال های ساختمانی که هیچکس متولی آن نیست. با هر وزش نسیمی آنچه عاید ما می شود گرد و غبار و خاک است.»

مرد رهگذر دیگری وقتی صدای ما را می شنود می ایستد و درد دل او هم باز می شود: «در این شهرک هیچ فضا سازی محیطی که یک جای خشک و بیابانی را مناسب زندگی آپارتمان نشینی و شهری کند انجام نشده؛ خودتان ببینید بیشتر این منطقه خاکی است، نه پارکی برای بازی بچه ها هست و نه بیمارستانی، اگر بخواهیم یک دکتر ساده برویم باید چند کیلومتر برویم تا به فولادشهر برسیم و در آنجا امکانات مناسب را داشته باشیم.»

بعد از گذشت چند سال از سکونت مردم در اینجا هنوز امکانات مناسب شهری ایجاد نشده و تنها بخش کوچکی از خیابان ها آسفالت شده اند. انگار تنها دغدغه، این بوده که خانه

بسازند و رها کنند. خانه هایی که با قول هایی که داده شد همخوانی ندارد. اینجا نه خبری از شعبه بانک و دستگاه عابربانک و نه حتی سوپرمارکتی است که ساکنان مهر مجبور نباشند برای تهیه مایحتاج اولیه زندگی خود به فولاد شهر مراجعه کنند و باید چندین بلوک بروند تا برسند به یک سوپرمارکت که آنهم همه آنچه که لازم است را ندارد.

کمی آنطرف تر مریم سلیمانی، زنی حدوداً ۴۰ ساله است که از وضعیت این منطقه راضی نیست: «به ما قول های زیادی داده شده بود. خانه ها انگار دیوار ندارد. اینقدر تیغه بین دو واحد آپارتمانی نازک ساخته شده که صدای همسایه ها در خانه ما می آید. از طرف دیگر ما اینجا امنیت نداریم. هر بار که بچه هایمان بخواهند به کلاس یا مدرسه بروند باید تتمان بلرزد. همسایه مریم هم چندان دل خوشی از وضعیت این خانه ها ندارد؛ به نظر او تا زمانی که یک کلاتری در این منطقه نباشد، نمی تواند خواب راحتی داشته باشد.»

توی خاکروبه ها، چند بچه دو سه ساله غلبت می زنند و قیافه اصلیشان زیر ذرات خاک پنهان شده است. همسایه مریم که دوست ندارد نامش را بگوید، اما دلش پر است از نبود یک زمین بازی برای بچه ها یا پارکی که بتوانند بچه هایشان را به آنجا ببرند؛ میگوید: «اینجا نه درختی است و نه فضای سبزی، نه بیمارستانی و نه داروخانه ای. فقط خاک و است و خاک.»

اینجا انگار فقط آپارتمان های سر به فلک کشیده ای است که از زمین سربر آورده اند با مردمانی که حالا در زمین تب کرده و بدون سایبان این مناطق به سقف بالای سرشان دلخوشند. فرشته دختر ۱۳ ساله ای است که او هم از امکاناتی می گوید که نیست: «نه کتابخانه ای هست و نه ورزشگاهی نه برای دختران و نه برای پسرها. اتوبوس و تاکسی هم خیلی کم است. وسیله نقلیه عمومی اینجا اینقدر کم است که باید حتی نیم ساعت صبر کنی تا یکی پیدا شود.»

درد و دل های مردم این منطقه زیاد است. مردمی که دل به مهر مسکن های مهر داده بودند تا بتوانند با حداقل بودجه ای که دارند در آسایش زندگی کنند، اما به جز یک سقف، آسایشی برایشان حاصل نشده است.

## میراث دولت قبل، رنج مهر

این ها همه در حالی است که بررسی های میدانی نشان می دهد اغلب شهرها و شهرک های مسکن مهر به جز چند منطقه، بقیه رنج های مشترکی دارند.

به گفته کارشناسان مخالف طرح های دولت در زمینه مسکن، این رنجی است که به واسطه طرح های ناقص دولت پایه ریزی شده است. طرحی که با دخالت های مستقیم دولت نتوانست خوب از آب درآید و سیاستگذاری مناسبی هم نداشت. در حالیکه اگر به بخش خصوصی واگذار شده بود شاید می توانست بهتر از این باشد.

اکنون میراثی که از دولت قبل باقی مانده قرار است در دولت یازدهم بسامان شود، با طرحی که معلوم نیست تعهدات قبلی مسکن مهر را به سرانجام برساند.

کارشناسان می گویند: کنفیدر دولت به کف دیگ خورده و ممکن است در اجرای تعهداتی که برای مسکن مهر تقبل کرده است، ناتوان باشد. چه برسد به طرح های تازه ای مثل مسکن اجتماعی و یا مسکن ملی که رنگ و بوی همان مسکن مهر را با خود به دوش می کشد و زخم تازه ای بر تن خانه دار شدن مردم و اقشار ضعیف جامعه است.



عارف اصفهانی - بیشتر شبیه یک تراژدی ناتمام است. خانه هایی که بدون هیچ امکانات مشخصی در بستر بیابان جا گرفته اند. حاشیه ای دور از شهر بدون بیمارستان، بدون کلاتری و بدون بستر سازی های مناسب حمل و نقل، نبود زیرساخت های مناسب شبکه آبرسانی و فاضلاب هم مشکلی بر مشکلاتشان افزوده است. مشکلات زیادی که اکنون مجتمع های مسکن مهر را نشانه گرفته است.

چند کیلومتر بالاتر از فولادشهر، بعد از اینکه زمین های بایر جایشان را به ساختمان های چند طبقه می دهند. بلوک های مختلف سر از زمین های بی آب و علف سردر آورده اند و نامشان شده مسکن مهری که این روزها به مردمانی که در آن ساکن هستند بی مهری می کند.







دریافتی پور

۱۶ تیرماه ۹۹ روزی خوش برای مستاجران جدید مجلس بود. روزی که دوباره آتش زیر خاکستر حقوق های نجومی را شعله ور کرد. ۲۹۰ نفر که به گفته مجلسی ها در انقلابی ترین مجلس، با حقوق ۳۱ میلیون تومانی و حق مسکن ۲۰۰ میلیون تومانی کار خود را آغاز کردند. اما پشت همین دیوارهای سبز اتفاق دیگری رقم خورد. چانه زنی که ماه ها به طول انجامید و هنوز امضای آن خشک نشده است. حق مسکن ۳۰۰ هزار تومانی که حالا مثل خاری در چشم کارگران فرو رفته است. این در حالی است که با وجود گذشت سه ماه از سال، کارگران در تیرماه طعم افزایش اندک حقوقی را چشیدند که چندان دلچسب نبود. حقوقی که گاهی حتی به پایان ماه هم نمی رسد. بسیاری از کارگران حالا با این حقوق ناچیز که آنها را به سمت چاله فقر کشانده است، در حال تبدیل شدن به پشت بام خواب و چادر خواب هستند. موضوعی که برای نمایندگان که این روزها زندگی شاهانه شان را شروع کرده اند چندان ملموس نیست. شاید هم دیوار بین کارگران و بهارستانی ها آنقدر بلند شده که صدای آنها به آن طرف دیوار نمی رسد. نمایندگانی که با رای همین کارگران بر صندلی سبز مجلس نشستند و قسم خوردند که از حق و حقوق کسانی که به آنها رای داده اند دفاع می کنند، اکنون نتوانسته اند در زمینه کمترین حقوق کارگران که حق مسکن است؛ کاری از پیش ببرند و به آینده شان هم امیدی نیست.

رنگین تر بودن خون مجلسی ها البته قصه امروز و دیروز نیست. این داستان درباره کارگرانی است که کمتر از یک پنجم حقوق بهارستانی ها دریافتی دارند. این اتفاقات در شرایطی می افتد که کرونا نفس اقتصاد و اشتغال را به شماره انداخته است و برخی از کارگران حتی همان حداقل حقوق را هم ندارند. وحید طباطبایی، کارشناس اقتصاد در این زمینه معتقد است: هیچ توجیه منطقی برای تسهیلاتی که بدون هیچ فیلتری به نمایندگان داده می شود، نیست. به گفته او این حقوق های نجومی دلیل موجهی ندارد و روزی یک میلیون تومان در کشوری که کارگرش یک پنجم آن را دریافت می کند، نظام ناعادلانه ای را ایجاد می کند. تسهیلاتی که به گفته خود آنها تنها برای یک زندگی آبرومند صرف می شود.

طباطبایی حرف هایش را با احتساب تسهیلات دیگر از جمله اقامت در تهران و اجاره ماهیانه پنج میلیون تومانی تکمیل می کند و ادامه می دهد: اجاره ماهانه پنج میلیون تومانی به حساب تمامی نمایندگان واریز می شود و افرادی هم که ساکن تهران هستند، از مزایای تأمین هزینه اجاره منزل بهره مند هستند. همچنین هر نماینده ماهانه مبلغ دویست و ۲۰۰ هزار تومان برای هزینه های ایاب و ذهاب خود دریافت می کند و هزینه مشاوران نماینده نیز از بیت المال پرداخت می شود. این به جز یک دستگاه خودروی پژو پارس و سهمیه بنزینی است که در اختیار تمامی نمایندگان مجلس برای رفت و آمد قرار داده شده است. علاوه بر این، جالب است بدانیم که پرداخت حقوق ماهانه راننده خودرو نمایندگان، از طریق امور مالی مجلس به طور جداگانه مانند سایر کارکنان مجلس انجام می شود و در سبد هزینه های نمایندگان مجلس جا داده نمی شود. به جز این موارد هزینه پرداخت قبض موبایل هم به حساب هر کدام از نمایندگان مجلس واریز می شود. هزینه هایی که برای این ردیف ها پیش بینی می شود هم جالب است. مثلاً هر نماینده ماهانه ۳ میلیون تومان برای اجاره دفتر و ۹ میلیون تومان برای استخدام ۳ نفر (اگر استخدام کنند) هیچ گاه دست به ریسک نمی زنند و نزدیکانشان را در این سمت ها استخدام می کنند. البته هزینه مسکن، استخدام و اجاره دفتر تنها امتیازات نماینده مردم بودن نیست. آنها همان ابتدای شروع به کار یک خودروی دولتی با سهمیه بنزینی و یک نفر راننده به انتخاب نماینده محترم در اختیارشان قرار می گیرد و علاوه بر آن برای رفت و آمد به مجلس هم بیش از دو میلیون تومان دریافت می کنند. »

در کنار همه این مسائل نکته چالش برانگیزی که هنوز حل نشده است، تفاوت فاحش بین حق مسکن کارگران و نمایندگان است که خود همین کارگران به آنها رای داده اند. با توجه به اینکه اکنون مسکن یکی از دغدغه های بزرگ برای قشر ضعیف به شمار می آید و با توجه به افزایش چشمگیر اجاره بها، اکثر کارگران نه تنها توان خرید مسکن را ندارند، بلکه برای اجاره نشینی هم با مشکل روبرو هستند.

به اعتقاد نمایندگان کارگران، حدود ۳۰ درصد حقوق کارگران صرف هزینه های اجاره بها می شود. همین مسئله باعث می شود که کارگران در بقیه هزینه های زندگی با مشکل روبرو شوند.

اما این موضوع برای مستاجرهای جدید بهارستان چندان ملموس نیست. نمایندگانی که به عنوان صدای کارگران پشت خاکریز مجلس سنگر گرفته اند تا بتوانند فریاد آنها را به گوش کسانی که به عنوان مجری در آنسوی دیوارهای سبز هستند، برسانند.

۲۹۰ نفر نماینده ای که نه براساس انتصاب، بلکه با خواست خود در کارزار انتخابات شرکت کردند و با صرف هزینه های گزاف تبلیغات انتخاباتی، موفق به جلب اعتماد مردم شدند و حالا با تکیه بر کرسی های بهارستان حقوق های نجومی می گیرند.





# وام مسکن لاکچری!





خدا پدر بانک مسکن را بیامرزد که در عرض ۱۰ سال وام ۲۰ میلیونی مسکن را به ۸۰ میلیون رساند و زوج های خانه اولی، سرجمع می توانند دو برابر این مبلغ را وام گرفته و برای خود خانه های آنچنانی بخرند و حظ وافر ببرند!

البته اینکه قیمت مسکن طی این ده سال، هیچ تغییری نکرده! ولی سال به سال وام خرید خانه، پله های ترقی را طی نموده و آنقدر بالا رفته که از کنار آن، هم خانه در می آید هم خودرو ملی و هم کلی پس انداز برای روز مبادا! نشان می دهد که مسئولین چقدر به فکر هستند و با یک تیر چند نشان می زنند و این ما هستیم که قدر نمی دانیم و غرو لند می کنیم و از زمین و زمان طلبکاریم!

اینکه برخی فرمایش می کنند که با این وام ها، لانه مرغ هم نمی شود خرید چه رسد به خانه، دیگر از آن حرفهاست، کافی است سری به شهر بزنیم، آن هم به آن بالا بالاها و ببینیم و یاد بگیریم که فقط کافی است انسان اراده کند، با همین وام می شود خانه که چه عرض کنم، قصری ساخت که نه سر و تهش پیداست و نه شکل و شمایل و داخل و خارجش با عقل ما معمولی ها جور در می آید و وصف جمالش هوش از سر می برد. وای بر اینکه به شرف دیدار مفتخر شوی، چنان واله و شیدا و از خود بیخود می شوی که گویا باز دباغ گذرش به بازار عطاران افتاده است!

درست است که این وسط، اختلاف، سر کم و زیاد یکی دو تا صفر ناقابل بین وام های پرداختی است که همه حساب و کتاب ها را به هم ریخته، ولی بالاخره هر کسی چند تا قوم و خویش و دوست و آشنا دارد. کافی است یک فراخوان بدهد و قوم و قبیله را پشت گیشه بانک جمع کرده و یک دوجین وام خرید مسکن گرفته و با سری افراشته و عزمی استوار خانه ای درخور بخرد و کیفیتش را بکند. حالا وسط شهر نشد، کمی پایین تر، کمی پایین تر هم نشد، کمی پایین تر ترا! نهایتش این است که برود در دامان طبیعت و بیابان های بکر. قرار نیست که همه چیز با هم جور باشد. هم وام درجه یک بگیری، هم خانه در شهر بخری. لابد انتظار دارید شغل و کسب و کاری هم برایتان مهیا کنند! البته جای هیچ نگرانی نیست، اخیرا مسئولان فرمایش کرده اند که به زودی مشکل مسکن جوانان حل خواهد شد! اگر عقل هوشنگ خانی ما هنوز درست کار کند، احتمالا منظورشان همان چادرهای هلال احمر و کانکس هایی است که به وفور در حال تولید است و می تواند با همت بلند مسئولان، شاهد ساخت چادر شهرها و کانکس شهرهای لاکچری و چشم حسود دریاری باشیم که به طرفه العینی مشکل مسکن جوانان که هیچ، میانسالان و کهنسالان را هم بر طرف کند! فقط این احتمال می رود که اعطای این خانه چادر و کانکس مسکن ها، مشروط به این باشد که خدای ناخواسته اگر در گوشه کشور سیلی آمد و یا زمینی لرزید، مالکان محترم باید فی الفور اثاثیه را بیرون ریخته و چادر تاشده و آماده و کانکس تمیز و جارو کشیده را تحویل مقامات دهند و تا پایان شرایط اضطراری، صبوری پیشه کنند تا باز صاحب خانه شوند!





# سرمایه ای که به شما خیانت نمی کند





بازار مسکن همواره به عنوان بستری برای سرمایه گذاری مطرح بوده است. همین موضوع باعث شده که در چند سال اخیر همراه با رشد نرخ تورم شاهد افزایش سرمایه گذاری در بازار مسکن هم باشیم. تا جایی که سرمایه گذاری در املاک، امروزه یکی از متداولترین سرمایه گذاری ها محسوب می شود. طی چند ساله اخیر، با رقم خوردن شرایطی خاص در زمینه های اقتصادی، بسیاری از اقشار جامعه به این اندیشه رسیدند که نقدینگی خود را به سرمایه تبدیل کنند. شاید به همین خاطر است که علی رغم افزایش چشمگیر قیمت مسکن در یک سال گذشته، بازار خرید و فروش ملک هم تکان خورد و بسیاری از سرمایه گذاران را به خود جذب کرد. بنابراین افراد زیادی علاوه بر تامین نیاز مسکن به فکر سرمایه گذاری در این زمینه هم افتادند.

این اتفاق تا جایی پیش رفت که هر فرد با توجه به علاقه و یا مهارت فردی، به سمت خرید زمین، باغ یا واحد تجاری و غیره... سوق پیدا کرد. خیلی ها اعتقاد دارند که با رشد روز افزون تورم، سرمایه گذاری در ملک با حداقل رشد توام است، اما از سویی دیگر بسیاری هم معتقدند که همیشه حداقل سود را دارا است. اما با انتخاب درست و به موقع می توان این سودی را به نحو احسن افزایش داد. شاید اولین سوال برای هر خریدار و شخصی که می خواهد وارد حوزه مسکن شود این است که در کدام منطقه و چگونه سرمایه گذاری کند؟ یا این دغدغه برایش پیش بیاید که آیا سرمایه گذاری بر روی زمین، با وجود قیمت های سر به فلک کشیده مصالح توجیه پذیر است یا خیر؟ و بازه بازگشت سرمایه چقدر خواهد بود؟ این ها سوالاتی است که هر کس در هنگام تصمیم گیری جهت سرمایه گذاری در املاک به ذهنش خطور می کند. باید توجه داشت که اگر هزینه ساخت و ساز، بدون اینکه هزینه های مربوط به پروانه ساخت و غیره را مورد توجه قرار دهیم، به نسبت در تمام نقاط شهر، به یک میزان است، اما قیمت فروش آن کاملاً متفاوت است.

به نظر می رسد که بازه بازگشت سرمایه به نسبت میزان تقاضای مسکن در هر منطقه مشخص می شود و توسعه منطقه ایی از طریق رشد و تنوع کارکرد صورت می پذیرد. این در حالی است که گسترش ارتباطات فیزیکی، نظیر جاده های بین شهری، بین استانی و راه آهن و همچنین حمل نقل داخل شهری همانند مترو و مونوریل باعث رشد منطقه می شود و موضوعی حائز اهمیت است.

در نتیجه با تنوع فعالیت و سرمایه گذاری در هر منطقه، قیمت مسکن در آن منطقه با شتاب بیشتری به سوی توسعه می رود. این در حالی است که مناطق در حال توسعه، نیاز به تکنولوژی های متنوع دارند که اولاً باید با ظرفیت های اجتماعی، اقتصادی، تکنیکی و اداری این مناطق متناسب بوده و ثانیاً تناسبی با اندازه و سطح توسعه آن نیز داشته باشد. می توان گفت این خصوصیات می تواند در تقاضا برای خرید تاثیر بسزایی داشته باشد. از جمله فاکتورها و معیارهایی که در خرید و تقاضا از سوی متقاضی یا مصرف کننده املاک موثر است: می توان به دسترسی آسان به نقاط مختلف شهری، نزدیک بودن به سیستم حمل و نقل سریع شهری، نزدیک بودن به سیستم حمل نقل بین شهری، دسترسی آسان به مراکز خرید، دسترسی به مراکز تفریحی، دوری از آلودگی، حس امنیت در منطقه و نزدیکی به ادارات و دانشگاه را اشاره کرد. افزایش زیاد قیمت در کلان شهرها همچون شهر اصفهان تقاضا در حاشیه شهر را دوجندان کرده است، چرا که قدرت خرید در مرکز شهر کاهش یافته و نا خودآگاه تقاضا چه جهت خرید و چه رهن و اجاره به سمت حاشیه ها حرکت می کنند. حاشیه شهر و شهرک ها زمانی می توانند نیاز متقاضی را بر طرف نمایند که حتی الامکان امکانات مناسبی را برای افراد داخل شهر فراهم سازند.

در حال حاضر به نظر می رسد، شهرهای جدیدی همچون بهارستان، دارای این ویژگی ها باشند و زمینه ای مناسب را برای انتخاب سرمایه ای که به شما خیانت نمی کند را فراهم آورده باشند.





# مروری بر برخی آثار سینمایی و تلویزیونی که حول محور مالک و مستأجر بودند تقابل دو طبقه در یک طبقه!

محمد بن‌درباری

معضل اجاره نشینی و رویارویی مالک و مستأجر اگر به بلندی تاریخ نباشد، به قدمت جغرافیاست، از زمانی که بشر تصمیم گرفت یکجا بنشیند و بعضی‌هایشان جاهای بهتری انتخاب کردند. از همان موقع این رویارویی وجود داشت که دو فرد احتمالاً از دو طبقه اجتماعی مختلف بر سر یک طبقه مذاکره و بعداً مناظره و در آخر مشاجره می‌کردند. سینما بخصوص در کشوری مثل ایران قرار است آینه تمام نمای جامعه باشد. آینه‌ای قدی برای آنچه در حال رخ دادن است. اما گاهی و در برخی موارد آنچه در جامعه رخ می‌دهد آنچنان عجیب و غریب است، که بازتولید سینمایی آن نمی‌تواند در گونه سینمایی اجتماعی بررسی و تحلیل بشود بلکه می‌تواند در ژانر تخیلی بروز و ظهور پیدا کند، درست مانند اتفاقی که در حوزه مسکن و خانه در سال ۹۸ / ۹۹ افتاد.

در واقع طی این دو سال سرعت افزایش تصاعدی این مساله حیاتی، یعنی اجاره نشینی و خرید مسکن بخصوص از ابتدای سال تاکنون، بحدی بود که هرگز امکان ساخت اثری درباره‌اش را نمی‌داد، چون قطعاً از تولید تا اکران قیمت‌ها دوباره رشد کرده بود و آمار اعلام شده در آن اثر فاقد اعتبار بیرونی به نظر می‌رسید. حتی در یکی از موارد زوج سینمایی تلویزیونی در برنامه «امشو» حاضر شدند و از صاحبخانه شان شکایت کرده و دنبال خانه گشتند.

## — آغاز این رویه و ترسیم شمایل تپیکال

سینمای ایران از ابتدا در دهه‌های چهل، پنجاه و شصت روی موضوع مسکن، صاحب خانه و مستأجر تمرکز داشت و معمولاً برخی از گره‌های داستان و شخصیت پردازی به موضوع صاحب خانه و مستأجر می‌پرداخت. در این آثار که با رویکردهای بعضاً طنز و انتقادی بودند معمولاً صاحب خانه‌ها آدم‌های بد قصه ترسیم می‌شدند و مستأجر، مفلوکی که باید هم از پس اجاره خانه برمی‌آمد هم با اخلاق بد و دمدمی مزاجی صاحب خانه. در همه فیلم‌های اجتماعی سینمای ایران این بخش از داستان به دل مستأجران می‌نشست و می‌نشیند و صاحب خانه‌ها یا اصلاً این فیلم‌ها را نمی‌بینند و اگر هم بروند زیر لب فحشی نثار کارگردان می‌کنند. این شیوه نگاه در نگارش و تولید تیپ مستأجر و صاحبخانه را از دو طبقه خلق کرد و به نوعی از همان ابتدا تقابل کارگر و سرمایه بود که بیراه هم نمی‌نمود.

## — «خانه قمر خانم»؛ پیشرو، مشهور و ماندگار

یکی از موارد بسیار مشهور و اولیه «سریال خانه قمر خانم» بود. مجموعه‌ای محصول ۱۳۵۱. خانه قمر خانم فیلمی به کارگردانی بهمن فرمان‌آرا و نویسندگی محمد آذری و محمدتقی اسماعیلی محصول سال ۱۳۵۱ است. قمر خانم مالک ملکی قدیمی است که این ملک فاقد سند است. همگی مستأجرین و از جمله داماد قمر خانم چشم طمع به این خانه دارند و در صدد تصاحب آن به صورت قانونی و مخفیانه هستند.



## — «خانه آقای حقدوست» اولین و شاید متفاوت‌ترین

«خانه آقای حقدوست» اثری تلویزیونی محصول سال ۱۳۶۰ است. آقای حقدوست انسانی است پاکباخته، که تنها آرزویش داشتن خانه است که سرپناهِش باشد. او سرانجام صاحب کلبه محقری می‌شود که به رغم کمبودها و مشکلات از داشتن آن به خود می‌بالد. اما این آسایش و شادی کوچک دیری نمی‌پاید؛ حقدوست پس از مدتی با خانواده محروم و درگیری روبرو می‌شود که بیش از او نیازمند سرپناه‌اند. خانه را به آنها واگذار می‌کند و خود خانه به دوشی را از سر می‌گیرد. اثر علی رغم کارکردهای اجتماعی در ورطه تعبیر و تفسیرهای علاقمندان و منتقدان سینمایی افتاد و نتوانست چندان به رسالت اجتماعی‌اش بپردازد هر چند انصافاً گام‌های تکنیکی بلندی در کارگردانی داشت. بخصوص سکوت بازیگر اصلی که یادآور چاپلین بود در اثری ایرانی.





## — «اجاره نشین ها»؛ کم‌دی، سمبولیک و همیشگی

یکی از بهترین فیلم‌هایی که با موضوع اجاره نشینی در سینمای ایران ساخته شده و بیشتر مردم نه تنها یک بار که شاید چند بار آن را دیده‌اند، فیلم «اجاره نشین ها» به کارگردانی داریوش مهرجویی است. هر چند گروهی از منتقدان سینما آن خانه را مصداقی برای کل کشور می‌دانند اما چنین مستاجران از هر طبقه و نوع برخورد صاحب ملک با آنها، پدیده‌ای دائمی در کشور ماست. اصلاً این قصه صاحب خانه و مستأجر و اجاره‌ای که سال به سال به شکل نجومی افزایش پیدا می‌کند انگار یکی از همان شبح‌های سیاهی است که دست از سر مردم بر نمی‌دارد. حواشی تولید و اظهارات فرامتنی پیرامون این فیلم که برخی کارگردانش را برگشته از تبعید می‌دانستند، در کنار جوایز بسیار شاخص سینمایی، «اجاره نشین ها» را ماندگارتر و دیدنی‌تر کرده بود. لوح زرین بهترین صدا برداری از پنجمین جشنواره فیلم فجر ۱۳۶۵، کاندیدای لوح زرین جایزه ویژه هیئت داوران از پنجمین جشنواره فیلم فجر ۱۳۶۵، کاندیدای بهترین بازیگر نقش اول مرد از پنجمین جشنواره فیلم فجر ۱۳۶۵، کاندیدای بهترین فیلمبرداری از پنجمین جشنواره فیلم فجر ۱۳۶۵، کاندیدای بهترین تدوین از پنجمین جشنواره فیلم فجر ۱۳۶۵، کاندیدای بهترین فیلمنامه از پنجمین جشنواره فیلم فجر ۱۳۶۵، کاندیدای بهترین کارگردانی از پنجمین جشنواره فیلم فجر ۱۳۶۵، گوشه‌ای از افتخارات این فیلم است.



## — چه نبردی «زیربام‌های شهر» بریاست

سال ۶۸ اصغر هاشمی، فیلم «زیربام‌های شهر» را با موضوع اجاره نشینی ساخت که اگر لوکیشن‌ها و پوشش و گریم بازیگران را به روزرسانی کنی، انگار قصه فیلم همین امروز اتفاق افتاده است. ماجرای فیلم از این قرار است که اسد دادوند و نامزدش، شکوه تکاوندی، قرار گذاشته‌اند که پس از یافتن خانه‌ای اجاره‌ای ازدواج کنند.

اسد پس از مدتی تلاش به کمک برادرش، امین، خانه‌ای پیدا می‌کند که در اجاره‌مرد عیالواری است به نام گلدوست که وضع مالی مناسبی ندارد و قادر نیست خانه جدیدی پیدا کند. تلخی اثر در بن مایه‌هایش بود و قدرت بازی‌های عیان در ظاهر فیلم. تقابل نیازمند با نیازمندتر، این اثر را در نوع خودش همان دهه و سالها دیدنی‌تر کرده بود.



## — «مستأجر» غلبه و جوه کم‌دی بر درام

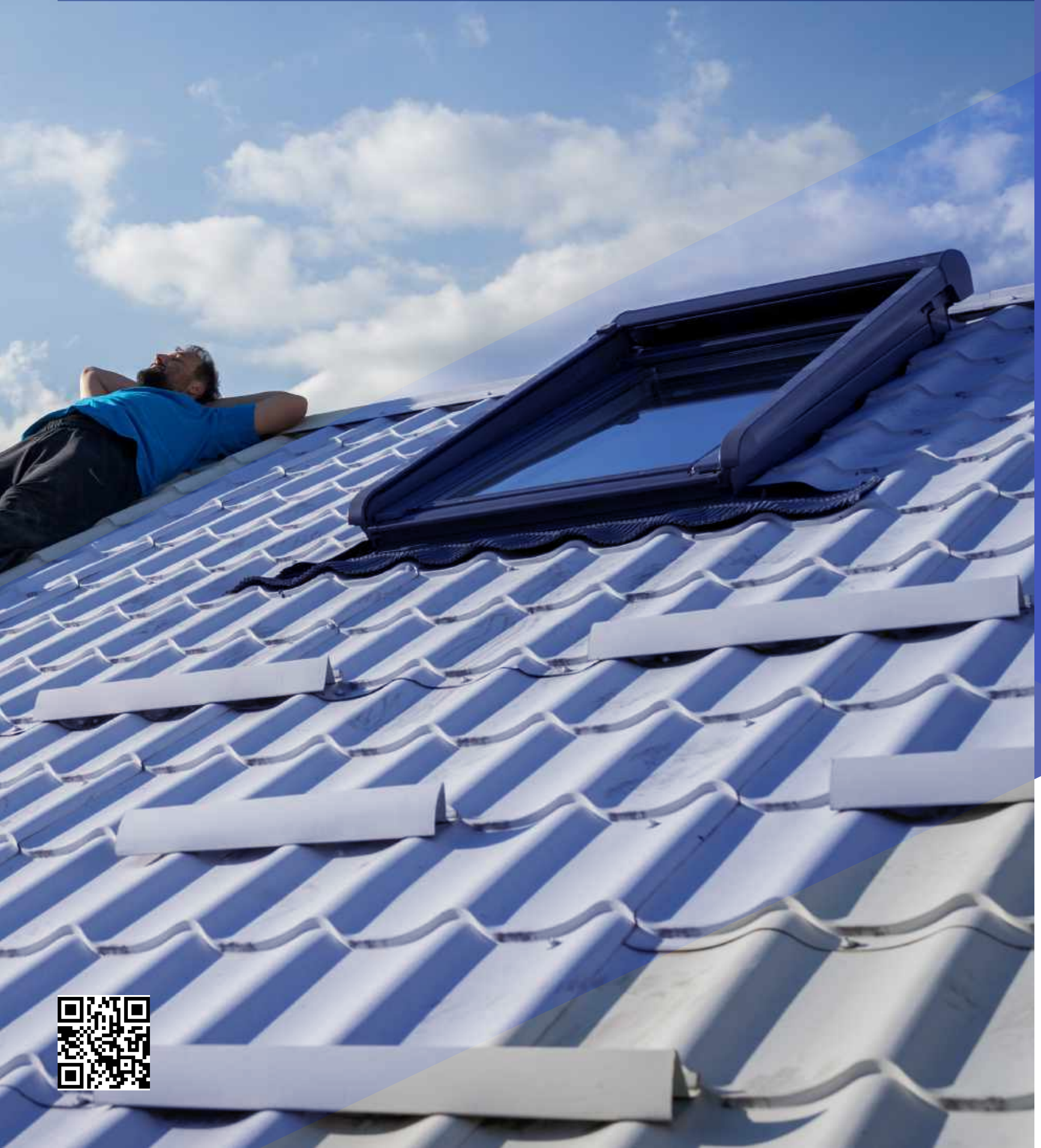
«مستأجر» فیلمی به کارگردانی و نویسندگی رحیم رحیمی پور محصول سال ۱۳۷۱ است. خلاصه داستان از این قرار است که حمید که با پدرش اختلاف دارد، همراه با همسرش مریم خانه پدری را ترک می‌کند و در آپارتمانی اجاره‌ای ساکن می‌شوند که پیرمرد و پیرزنی بدقلق صاحب آن هستند و مستأجرهای بچه دار را نمی‌پذیرند. مریم که باردار است تلاش می‌کند که صاحب خانه و همسایه‌ها از باردار بودن او مطلع نشوند. پیرمرد و پیرزن صاحب خانه درصدد برمی‌آیند تا مدارکی دال بر باردار بودن مریم پیدا کنند و به همین منظور او و شوهرش را زیر نظر می‌گیرند. روزی صاحب خانه یکی از مستأجرها را که سه فرزند دارد با حکم قانون وادار به تخلیه آپارتمانش می‌کند. حمید دوشادوش مستأجر رانده شده شهر را برای پیدا کردن سرپناهی مناسب زیر پا می‌گذارد. اما نتیجه‌ای نمی‌گیرد و سرانجام در برابر تقاضای مادرش که او را به سکونت در خانه پدری دعوت می‌کند تسلیم می‌شود. کلیشه‌گرایی در این اثر و اسیرشدن در مقوله‌های تکراری و خوشایندگیشه سبب شد «مستأجر» رحیمی هم چندان توفیقی در آنچه باید باشد را تجربه نکند.





پشت بام خوابی پدیده تازه این روزها

# آسمان سقف من است





برخی تکذیبش می کنند و برخی به استناد تصاویر، افسوسش را می خورند. خانه هایی که حالا سقفش آسمان است. پشت بام خوابی پدیده ای تازه از بحرانی است که برخی ها با آن روبرو شده اند تا اتفاقی تلخ رقم زده شود.

اقتصاد نابسامان و مشکلات عدیده در زمینه تامین اجاره خانه، این بار بسیاری را به سمت اجاره پشت بام ها، انباری ها یا مکان هایی سوق داده که در حالت عادی به هیچ وجه شکل خانه و محل زندگی نیست.

آگهی ها در این زمینه زیاد است؛ تبلیغاتی که اغلب در فضای مجازی دست به دست می شود تا آسیبی اجتماعی به این شکل رخ بنمایاند.

چادر خوابی یا پشت بام خوابی در واقع شکل امروز ناتوانی در تامین هزینه مسکن را نشان می دهد. موضوعی که برخی آن را غیرواقعی دانسته یا تکذیبش می کنند، اما واقعی تر از آن است که نادیده گرفته شود.

پشت بام خوابی در واقع آبستن مشکلاتی از جمله کاهش قدرت خرید خانوارها و تامین نیازهای اولیه است. این پدیده اما این روزها در حال عادی شدن است. آنهایی که در آگهی های متفاوت در فضای مجازی و به شکل غیر رسمی به دنبال محلی می گردند که قیمت آن با جیبشان بخواند.

چند وقت پیش بود که محمود محمودزاده، معاون مسکن وزیر راه و شهرسازی در گفت و گو با ایرنا، این آگهی ها را غیرواقعی دانست و خواستار این شد که هر چه زودتر با این مساله برخورد شود؛ اما شاید جناب معاون که دست زیادی بر آتش مسکن دارد به جای پاک کردن صورت مساله باید به حل واقعیت تلخی می پرداخت که این روزها دیگر غریب نیست و مثل قارچ در حال زیاد شدن است.

مالکان حالا برای پشت بام ها و انباری هایشان کیسه می دوزند و ککشان هم نمی گزد و عین خیالشان هم نیست که ممکن است این اتاق ها یا فضاهای بی امکانات چه آسیب هایی به ساکنان موقتی اش بزند.

تصویرها گویای همه چیز هستند، گرچه گفته می شود این تصاویر حقیقی نیست، اما هر چه باشد، پوست آسیب های جدی مسکن را کنده است تا وضعیت بدی رانشان دهد که مثل ویروس شیوع پیدا کرده است.

بررسی ها نشان می دهد که در برخی از مناطق پایتخت که بیشتر به حاشیه ها تنه می زند این واقعیت وجود دارد. مواردی که شاید بتوان از آنها با عنوان بام خوابی نام برد، به این صورت که بخشی از ساختمان که راه مجزایی به پشت بام دارد با اضافه کردن جزئیاتی از جمله سرویس بهداشتی و آشپزخانه و ساختن یک اتاق می شود خانه ای که می توان به شکل غیررسمی اجاره داد. البته با قیمتی بسیار کمتر از عرف اجاره های معمول تا مشتریانی که معمولاً از طبقه بسیار پایین جامعه هستند بتوانند از این طریق خانه دار شوند.

شاید تا چندی پیش اجاره سوویت ها و خانه های بسیار نقلی تنها به دست مجردهایی انجام می شد که بیشتر شب خواب بودند و تنها اتاقی را برای خوابیدن نیاز داشتند، اما اکنون با وجود مشکلات و دغدغه های بسیار و با شرایط کرونایی امروز که خانواده های بسیاری تحت فشارهای مالی قرار گرفته اند کاربری این خانه ها عوض شده است.

بالا رفتن اجاره ها به شکل نجومی و تصاعدی و سهم اندک حق مسکنی که دولت به کارگران اختصاص داده باعث شده که اقشار بیشتری از مردم به درد بی خانمانی دچار شوند. البته در این میان تعداد بسیاری هم هستند که از همان حق مسکن ناچیز هم برخوردار نبوده و بیمه هم نیستند. در کنار این قشر تعدیل شدگانی هم هستند که بعد از کرونا با مشکلات معیشتی بسیاری دست و پنجه نرم می کنند و اینها همه نیاز به سقفی بالای سرشان دارند حتی اگر سقفی نداشته باشد.

شاید تا چندی پیش مشتریان این اتاقها بیشتر افراد مجردی بودند که از شهرهای دیگر در جستجوی کار به کلان شهرها می آمدند و پول کافی برای پرداخت ودیعه و اجاره ماهانه یک واحد مسکونی استاندارد را نداشتند، اما حالا این موضوع وسیع تر شده است و به خانواده هایی گاهاً پرجمعیت هم سرایت کرده است.

اقشاری که هر روز با وجود تورم و کرونا بیشتر به زیر خط فقر می روند و نمی توانند از پس اجاره های سنگین بریابند و آسمان سقف خانه آنها شده است.



# بی خانمان ها در لوله های فاضلاب زندگی در تونل های روزمینی





وسط اتوبان فرودگاه که بایستی، از همان دور، خانه‌های توسری خورده را می‌بینی که انگار انتها ندارند. انحنای این خانه‌ها می‌رسد به بیابان‌های خاکی که غروب هایش رنگ دیگری دارد. روزهای اینجا، داغدار روزهای خوب خانه به دوشان است. خاطرات، یک آن ولشان نمی‌کند، زمانی که تمام قد توی خانه هایشان به زندگی خدمت می‌کردند و حالا در تاراج این خرابه‌ها عاشقی یادشان رفته است. اینجا چشم لوله خواب‌ها، منتهی می‌شود به قطر لوله‌های سیمانی، سقفی که برای رضا، معنای دیگری دارد. مچاله می‌شود توی لوله، که همه هستی‌اش را در آن پنهان کرده است. چند گونی خاکی و یک کاپشن رنگ و رورفته برای روزهای سرد، کیسه پلاستیک‌های آویزان که هر کدام آبستن خرده ریزه‌هایی مثل فنکدک و لیوان و چسب زخم‌اند.

خانه رضا و رضاها اینجا است، جایی که مرگ هر روز در محضر آسمان بی‌ابر، تعظیم می‌کند و کوچه پس‌کوچه‌ها پر می‌شود از بوی ماندگی. پایین شهر، دنیای خاص خودش را دارد. از آن دنیا‌های یکدست و ساده و گاهی با پیچیدگی‌های خاص خودش. کرکره‌های فرو افتاده، آب میوه فروشی‌ها و ساندویچی‌های کثیف که خودشان یک عالمه قصه‌اند میان دردهایی که آدم هایشان با آنها خو گرفته‌اند.

دردها اینجا اصلا یک جور دیگری است، مثل یک صندلی تنها که مچاله‌اش کرده باشی، اما هنوز به قامت خود مانده باشد. مثل تپه‌ای که یک غول گازش گرفته. اصلا چرا راه دور می‌روی. نه از آن خیابان‌های عربض و طویل و یکدست خبری هست و نه از دلبری‌های درخت‌های تر و تازه و خانه‌های تازه ساخته شده. هوای حاشیه، داغ است. انگار تب دارد. انگار باید یک گونی یخ بگذاری روی تنش تا کلی ناله بخار شود و برود هوا.

پایین ترها که بر روی همان جا که کارتن خواب‌ها به تن خرابه‌ها یله داده‌اند. گورهای خفته‌ای می‌بینی که بوی مرگ می‌دهند. زنان فرو بسته و به تاراج رفته، بکی شده‌اند با داغی زمین‌هایی که تنش‌شان را مثل گل رس داغمه زده.

### لوله‌های سیمانی، چسبیده به رگ خاک

از این بالا، از کنار دروازه ورودی که نگاهشان کنی انگار به ناکجا پا گذاشته‌ای، کوره‌راهی خالی از انتها. ترسناک و مهیب که آفتاب غروبش به کبودی می‌زند. کلاف سردرگمی از آدم‌ها توی گودها، توی لوله‌های سیمانی، چسبیده به رگ خاک.

حرارت هوا انگار پوستت را می‌کند. تا پاتوق‌هایی که نام خانه گرفته‌اند راهی نیست، اما گرما و گرد و خاک هر بار لگد می‌پراند توی صورتت تا پر حرفی‌های رضا تحمل ناپذیر باشد. کمی آنطرف تر، خماری در پوست و استخوان رضا می‌دود و پشت به لوله‌ها به آسمان خیره می‌شود. لابه‌لای پر حرفی‌هایش، فنکدک اتمی را به سختی روشن می‌کند و می‌گیرد زیر زوررقی که تار و پودش سیاه شده و رضا دودش را به جان می‌کشد.

اینجا یک لوله با چند پتو و پلاستیک‌هایی که به آن آویزان است، پناهگاه روزهای گرم و سرد رضا و بقیه است.

معصومه هم از لوله خواب‌های این محله است، اینجا که آمده، اسمش را گذاشته شقایق، کمی طول می‌کشد که بین دندان‌های سیاه یکی در میانش، شمایی از زن زیبا را در ۲۰ سالگی ببینی. قبل از اینکه خرابه‌ها صورتش را به تاراج ببرند، معصومه بوده با یک لبخند و چشم‌های سیاه نافذ. نیم ساعتی طول می‌کشد که رگ منجمد معصومه، نوک تیز سرنگ را قبول کند، جوی نازک رگش، تمام هرویین را می‌بلعد و او تکیه می‌دهد به گرمی لوله سیمانی پیش پای اتوبان که از دور چندان پیدا نیست.

می‌نشیند روی بساطی از خنزرنیزه‌هایی که چند وجب از کف لوله را پر کرده، محتویات لوله از انواع پارچه‌های کهنه، بطری‌های خاک گرفته شروع می‌شود تا برسد به زباله‌هایی که در این اتاق نقلی بوی تعفن گرفته‌اند. چهل تکه‌ای از شندره‌هایی با جنس‌های مختلف که زمین خانه کوچک رضا و بقیه را فرش کرده است.

دود غلیظی از سمت خانه‌های کهنه به هوا برخاسته، ساکنان لوله‌ها، خسته نگاهمان می‌کنند. کوچه‌ها اغلب ته ندارند و زن‌ها و بچه‌ها بازیگران اصلی صحنه کوچه‌ها هستند. بوی فقر حتی از شکاف‌های ریز دیوارها و در خانه‌ها بیرون می‌ریزد، قاطی هوای خارج می‌شود و دماغ آدمی را پر می‌کند. ساعت ۲ بعد از ظهر است، حرارت موجی از تن لوله‌ها برمی‌خیزد و آفتاب بی‌رحمانه وصله‌های پلاستیکی را داغ کرده است. صاحبان خانه‌ها انگار غارت شده‌اند.

معصومه می‌گوید: در آدم‌هایی نظیر ما یک چیزی هست که به همدیگه نزدیکمون می‌کنه و ما هر وقت اونو بشناسیم در هر کجا که باشیم بدون واهمه به هم نزدیک می‌شیم.

راست می‌گوید: دارایی مشترک همه آنها مقداری لحاف و لباس‌های لته‌ای تشکچه‌های سوخته است که توی خانه‌های خاکستری با سقف‌های گنبدی جا گرفته.

اصغر هم یکی از ساکنان لوله‌ها است. چمباتمه زده زیر سایه دیوار، مثل یک لاک پشت پیر خم و راست می‌شود. چرت خماری روزانه اصغر، با لغغه‌هایی توام می‌شود: «تو نمی‌دونی. از هوا انگار سوزن می‌باره. به خدا صورتم داره می‌سوزه. کف پام آتیش گرفته». نصف سیگار توی انحنای انگشتش بدون اینکه پک بزند، خاکستر شده و هر بار با لرزش اصغر جان می‌دهند و سر می‌خورند روی زمین. سرنگ را به زحمت پرمی‌کند از شیر هروئین. تقه‌ای می‌زند به قوزک پایش تا رگ مهجور، خودی نشان دهد. چندین بار بافت خشکیده مجروح می‌شود و کمی طول می‌کشد که بالاخره یک رگ سالم خاکستری پیدا کند. آهی می‌کشد از ته حلق و زندگی را فرو می‌دهد توی شریان‌های گنبدیده؛ بعد انگار به چهارمیخش کشیده باشند، رها می‌شود روی زمینی که تب کرده است.

نه اولین بارش هست و نه آخرین بار تا دوباره صبح که شد، التماس چشم هایش له له بزند به زندگی و یا بی حساب شود با لحظه‌های بودن. همینطور که دراز کشیده دستش را بلند می‌کند و می‌گوید: خدا به همراهت و بعد چشم‌هایش ثابت می‌شود روی آسمان زخم خورده.

هوا کم‌کم گرگ و میش می‌شود و جمعیت لوله خواب‌ها دیگر انگشت شمار نیستند. ساکنان خانه‌ها برمی‌گردند به جای خوابشان تا فردا دوباره روزی شروع شود برای خانه‌های یکدست خاکستری....





# بورس املاک و مستغلات؛ لازم، اما نه کافی

حسین سلاح‌ورزی:

محدود بودن ابزارهای تامین مالی کلان مقیاس، ضعف نقد شوندگی دارایی‌ها در پروژه‌های بزرگ حوزه ساخت و ساز، آشفتگی قیمت‌ها و نبود یک مرجع شفاف برای هدایت بازار صنعت ساختمان و بازار املاک و مستغلات، بخشی از بار و وزنه‌ای است که در کنار شرایط رکود تورمی حاکم بر اقتصاد کشور، رکود در صنعت ساختمان را تعمیق کرده و در عین حال، موجب بروز آشفتگی‌های گاه به گاه و بروز سونامی‌های تورمی در بازار املاک و مستغلات، بویژه املاک مسکونی شهرهای بزرگ می‌شود و از این طرق کشور را گرفتار مشکلات اقتصادی و اجتماعی فراوان می‌سازد.

تاسیس بورس تخصصی املاک و مستغلات و امتیازات، مسیری است که می‌تواند ضمن پایین آوردن هزینه تجهیز پول در پروژه‌های ساخت و ساز و توسعه زیرساختی، با افزایش نقد شوندگی دارایی‌های این حوزه، به پویایی اقتصاد کشور و بازگشت یک تعادل پایدار به بازار املاک و مستغلات کمک شایان توجهی نماید.

همچنین به طور اصولی، هر شکلی از توسعه ابزارهای «مبادله مالکیت» که در نهایت منجر به توسعه و ارتقای کارایی نهادهای بازار و مالکیت در نظام اقتصادی می‌شود؛ اقدام مبارکی است که در صورت طراحی و اجرای درست می‌تواند به اقتصاد تحت فشار ایران برای بازگشت به یک وضعیت پایدار و مولد کمک کند.

اما به طور مشخص در مورد بازار املاک، مستغلات و امتیازهای وابسته و همچنین صنعت ساختمان بعنوان بازاری بسیار نزدیک و همبسته به این بازار، باید این نکته کلیدی را در نظر داشت که حکمرانی بد و خطاهای مدیریتی و سیاست‌گذاری، عواملی بنیادی در شکل‌گیری آشفتگی و عدم تعادل در این بازارها هستند؛ که نه فقط با ابزارهای نوین مالی اصلاح شدنی نیستند؛ بلکه تلفیق چابکی انعطاف‌پذیری ابزارهای مالی نوین با خطاهای حکمرانی در این بازار و عدم تعادل‌های ناشی از آن، می‌تواند مخاطراتی که آشفتگی‌های این بازار متوجه اقتصاد کشور می‌کند را صد چندان کند.

چنانکه فاجعه مالی سالهای ۲۰۰۷-۲۰۰۸ در ایالات متحده که همچون سیلی ویرانگر تمام عرصه اقتصاد جهانی را درنوردید؛ تا حد زیادی ناشی از تنظیم‌گری ضعیف ابزارهای مالی مورد استفاده در بازار املاک و مستغلات این کشور بود.

در واقع برای بهره‌مندی اقتصاد ایران از مزایا و ظرفیتهای بورس املاک و مستغلات، ضروری است طرح ملی شناسایی تعیین تکلیف مالکیت اراضی کشور سریعتر و منسجم‌تر از گذشته دنبال شود؛ شفافیت در مورد اطلاعات املاک و مستغلات، طرح‌های توسعه زیرساختی، طرح‌های هادی شهرها و به طور کلی همه اطلاعاتی که بر ارزش‌گذاری املاک موثرند به سطح قابل‌قبولی ارتقا یابد.

قوانین مربوط به مالکیت و تصرف املاک و مستغلات، تنقیح و یکپارچه‌سازی شود تا از ابزارهایی همچون وکالت و ... نتوان به سادگی برای دور زدن نقل و انتقال شفاف این دارایی‌ها استفاده کرد، نظام ثبت اسناد مالکیت این بازار با مقتضیات روز و تحولات فناوری جهانی همگام گردد و در نهایت، استانداردهای مناسب حاکمیت شرکتی برای صندوق‌ها و شرکتهای فعال در بورس املاک، جهت کنترل اطمینان بخش نحوه استفاده از منابع مالی خرد تجهیز شده، تدوین گردد.

با رعایت این اصول و البته به شرط بهبود روند سیستماتیک سیاست‌گذاری‌های آمایش سرزمینی، توسعه زیرساختی و مدیریت شهری در دولت و شهرداری‌ها و سایر نهادهای ذی‌مدخل، می‌توان امیدوار بود؛ بورس املاک و مستغلات ابزاری کارآمد برای هدایت این بازار به سوی یک تعادل پایدار و مولد شود.





# جای خالی اوراق مصون از تورم

**علی سرزعی:** آمارهای اقتصادی سال ۱۳۹۸ و چند ماه اخیر، روند رو به رشد تورم را نشان می‌دهد. برای توده مردم این وضعیت با رشد روزافزون قیمت‌ها در کالاهای خوراکی خود را نشان می‌دهد و به‌طور طبیعی آن را به تمام کالاها و کل اقتصاد تعمیم می‌دهند. وقتی وضعیت چنین است این خطر وجود دارد که بخش بزرگی از جامعه نسبت به حفظ قدرت خرید خود نگران شود و به‌طور طبیعی به دنبال ابزاری برای یافتن سپری در برابر تورم بگردد.

برای کسانی که پس‌اندازهای قابل توجه دارند، حضور در بازار مسکن و خرید سوداگرانه ابزاری سنتی در برابر تورم بوده است. برای کسانی که پس‌اندازهای کمتری دارند خرید خودرو، سکه یا ارز ولو به مقدار کم گزینه در دسترس بوده است.

اخیرا مردم بورس را روزه‌ای برای سود یا دست کم برای حفظ قدرت خرید تلقی می‌کنند. اگر باور بخش بزرگی از جامعه چنین شود، آن وقت باید گفت که انتظارات تورمی رقم بالایی را نشانه می‌رود و عملاً نیز این انتظار خود را محقق خواهد کرد. نکته حائز توجه این است که حتی اگر دولت کسری بودجه نداشته باشد و بتواند همه نیاز امسال خود را از محل فروش شرکت‌ها در بورس تامین کند باز هم این مشکل برجای خود باقی خواهد ماند.

بنابراین سیاست پولی باید مدیریت انتظارات را هدف‌گیری کند. سوال مهمی که مطرح است این است که چه ابزاری به تحقق این هدف کمک خواهد کرد؟ به باور نگارنده در حال حاضر دو ابزار بسیار موثر است و می‌تواند کارآیی خوبی داشته باشد.

ابزار اول انتشار اوراق مصون از تورم است. این اوراق وعده می‌دهد که به دارندگان اندکی بیش از نرخ تورم محقق شده در یک سال پرداخت خواهد کرد. به این ترتیب دغدغه از دست رفتن قدرت خرید برای توده مردم منتفی می‌شود و خطر دلاریزه شدن اقتصاد هم برطرف می‌شود. زیرا همه می‌دانند تورم هرچقدر هم که باشد بازده بالاتری خواهند داشت.

بنابراین هجوم به بازارهای دارایی مثل ارز، سکه، مسکن و حتی بورس متوقف می‌شود و آرامشی در بازار دارایی به وجود خواهد آمد. روشن است در وضعیتی که نرخ تورم ثبات ندارد، نمی‌توان اوراق بلندمدت با نرخ مشخصی را منتشر کرد و انتظار داشته باشیم تا جامعه آن را بپذیرد. اوراق مصون از تورم با شناور کردن نرخ این مشکل را دور می‌زند. خوشبختانه بانک مرکزی به دنبال کسب مجوز برای انتشار اوراق ودیعه است که بر حسب اطلاعات منتشر شده شباهت زیادی با اوراق مصون از تورم دارد. منتها بانک مرکزی وعده کرده که تنها ۵۰ هزار میلیارد تومان از این اوراق منتشر شود؛ در حالی که این رقم می‌تواند و به نظر نگارنده باید خیلی بیشتر از این ارقام باشد.

ابزار دوم سپرده‌های ارزی با پرداخت ریالی است. بسیار گفته می‌شود که در گذشته خلف وعده‌های صورت گرفته اعتماد مردم را برای ایجاد سپرده ارزی با پرداخت ریالی مخدوش کرده است. حتی اگر این حرف درست باشد به این معنی نیست که وضع همیشه همین‌طور بماند.

بانک مرکزی می‌تواند با اقدام مجدد اعتمادزایی کند. روشن است در ابتدای کار افراد کمی اعتماد خواهند کرد؛ اما به تدریج دایره اعتمادکنندگان فزونی خواهد یافت و جامعه به آن اقبال خواهد کرد.

نکته کلیدی در این تحلیل آن است که باید حساب اکثریت توده جامعه را از سوداگران جدا کرد. توده مردم اهل رانت‌جویی یا سوداگری نیستند و تنها یک دغدغه مشروع دارند و آن هم حفظ قدرت خرید است و قلباً مایل نیستند اقدامشان بی‌ثباتی در اقتصاد ایجاد کند. به همین دلیل در سال ۱۳۹۷ افراد سرشناس و مورد قبول مردم به‌طور خودجوش مردم را به نخریدن دلار دعوت می‌کردند و بخش بزرگی از جامعه در برابر این وسوسه ایستادگی کردند.

باید با ابزارهای مالی این دغدغه عمومی بحق را برطرف کرد و حساب آنها را از سوداگرانی که دنبال سود کلان در یک اقتصاد رو به انقباض هستند جدا کرد. انتظار می‌رود این اقدام در کنار سیاست افزایش نرخ سود و رفع نگرانی در مورد کسری بودجه با فروش دارایی‌های دولت در بورس و انتشار اوراق کوتاه‌مدت بتواند دغدغه‌های موجود در مورد روند فزاینده تورم را مرتفع سازد و آرامش بیشتری در بازار دارایی مثل ارز، مسکن، طلا و بورس حاکم سازد.





# منازلی که پشت دیوارهایشان آسیب رشد می کند

## بمب های ساعتی

در یادآوری پور

«بمب های ساعتی در شهر، پشت دیوارهایی که نامی از آنها نیست. بی ضابطه، بی حیات، خانه های یک ساعته یا چند ساعته. نامحسوس و ترسناک. بنگاه دار، اول، اعتماد نمی کند. کمی که می گذرد می گوید: «یه خوابه می خوام یا چند خوابه؟ یه ساعته ۱۲۰ هزار تومان تا میره بالا تا یه میلیون و گاهی دو میلیون، اگه یه شبه بخوام باهات کنار میایم». گرچه بیشتر قیمت ها با توافق دو طرف به سرانجام می رسد، اما خانه های یک ساعته لاکچری، قیمت های خاص خودشان را دارند.

خیلی سریع کلمات از توی دهانش می پرد بیرون. در بست های مبله شیک، گرانتروند. آپارتمان بدون همسایه های مزاحم هم با توجه به آپشن هایی که دارند در لیست گران ترها قرار می گیرند.

فهرستی از خانه های ساعتی با آپشن های متفاوت، جلوی رویم قرار می دهد که نرخ برخی از آنها تا یک میلیون تومان برای دو تا سه ساعت هم می رسد. خانه های لاکچری که برای یک ساعت کرایه، با امکاناتی همچون استخر و جکوزی و امکانات فوق العاده ای که رقیبی ندارند.

از پنج سال قبل که زمزمه مخالفت با این خانه ها از طریق مسئولان آغاز شد، برخی رای مثبت به آن دادند و اعلام کردند اگر با رعایت موازین باشد، اشکالی ندارد. توجه آنها این بود که به هر حال در کلان شهرها به علت مهاجرت و کسانی که برای کار می آیند ممکن است، نیازمند جای خواب یا استراحت باشند و این خانه ها می تواند در کنار خوابگاه ها و مسافرخانه ها مکانی با قیمت مناسب تری باشد.

### امنیتی که در پستوها نیست

اما پستوی این خانه ها بعد از چندی، چندان امن نماند و رعایت موازین شرعی و قانونی به حاشیه رفت.

حالا لیست این خانه ها، در کنج صندوقچه های بنگاه داران و مشاوران املاک یا در پستوی فضای مجازی است.

گفته می شود که در این خانه های یک ساعته انواع و اقسام آسیب ها ممکن است در انتظار افراد باشد، از قتل و خفت گیری تا توزیع مواد مخدر، پارتی های مختلط و غیره.

خانه هایی که نه پانسیون است و نه مسافرخانه و در اکثر موارد پروانه کسب ندارند و بدون اینکه از اداره اماکن یا سازمان گردشگری مجوز خاصی گرفته باشند، اقدام به جذب مسافر می کنند. این خانه ها اغلب استانداردهای لازم را هم ندارند و به طور ناشناس اجاره داده می شوند.

مهر صلاحیت این خانه ها هیچوقت از طرف سازمان یا ارگان خاصی زده نشده و همین باعث می شود که در بسیاری از موارد مشکوک به نظر برسند.

اعظم محمدی، از کسانی است که در ایام گردشگری خانه اش را اجاره می دهد، این خانم خانه دار به قول خودش کلی دوندگی کرده تا توانسته مجوزهای لازم را بگیرد و حالا حق او زیرپای خانه هایی که مجوز ندارند پایمال شده است.





### وقتی پای پول در میان است

برای حضور در این خانه ها چندان سخت گیری وجود ندارد، بنگاه دار که اطمینان کند، بدون هیچ قید و بندی، با کارت شناسایی یا مدرکی که ملاک دوستی یا فامیلی باشد خانه را اجاره می دهد؛ برای صاحبخانه هم مهم نیست، این خانه ها به چه منظوری اجاره می شود.

اما نیت ها مختلف است و با فرهنگ و عرف جامعه چندان همخوانی ندارد و می تواند برای موضوعاتی سالم مثل کار و درس باشد یا دوره‌می های ناسالم، از مصرف الکل و مواد مخدر گرفته تا پارتی های شبانه یا فعالیت های دیگر. آنچه که مهم است پول است و پول، حرف اول و آخر را می زند.

اماکنی که اغلب نه مشخص است چه کسی واردش می شود و نه مشخص است که چه کسی خارج می شود و در بیشتر اوقات محلی برای استراحت نیستند، بلکه تشدید آسیب ها را به دنبال دارند.

گرچه به گفته رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک اصفهان تا کنون گزارشی در این زمینه نبوده است، اما مستندات نشان می دهد که این خانه ها به شکل نامحسوس اجاره داده می شوند؛ پنهان و دور از چشم سازمان های بازرسی.

### خط قرمزهای قانونی

به گفته رسول جهانگیری، اجاره دادن خانه ها به این شکل ممنوع است و در صورت شناسایی کسانی که از قانون تخطی می کنند با آنها برخورد خواهد شد.

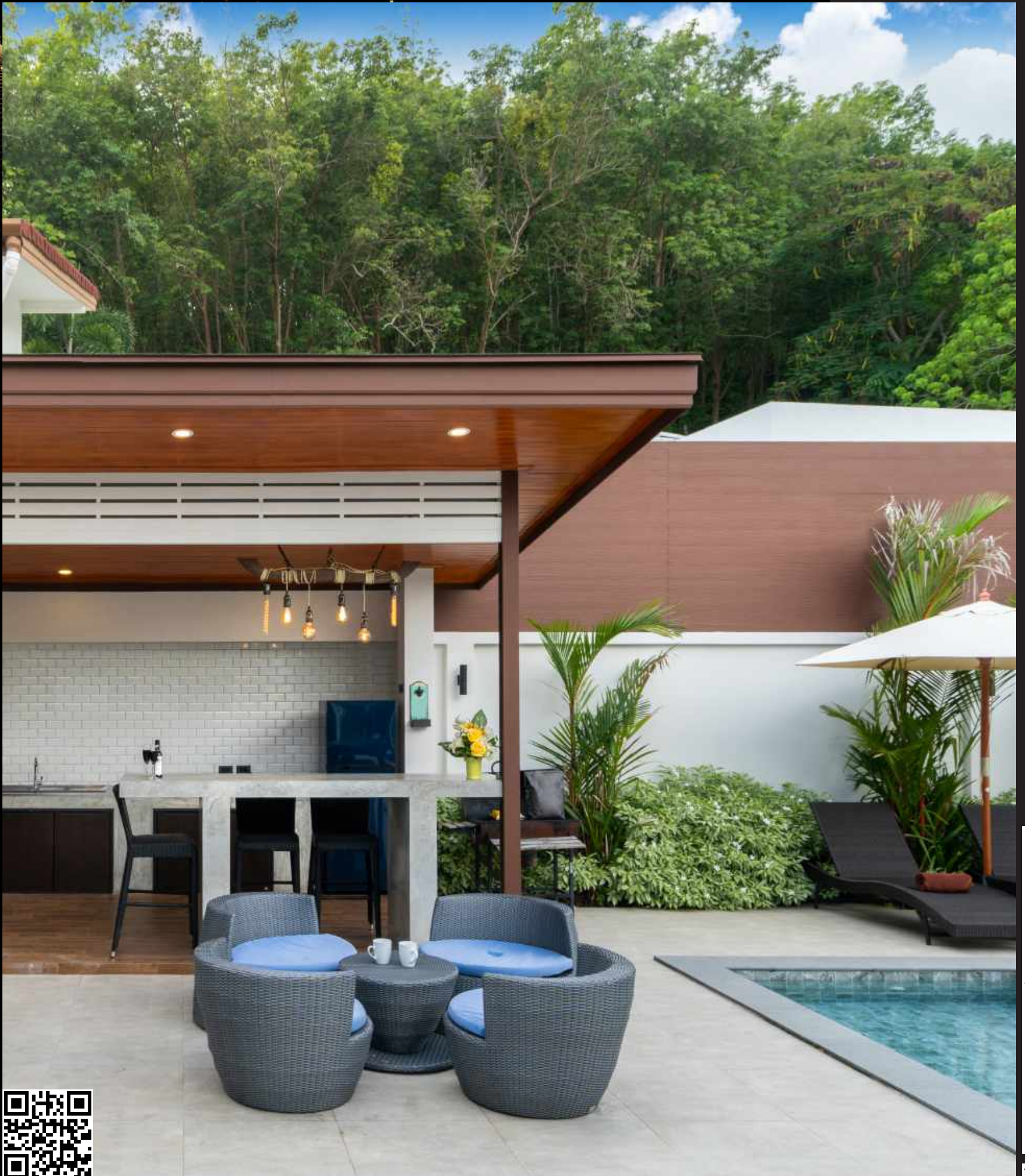
طبق آیین نامه های قانونی، هر گونه اجاره منازل در غیر از بازه زمانی بیش از یک سال به غیر از مواردی که صاحب خانه تمایل به تعمیر منزل و یا ساختمان های مسکونی دارد، ممنوع است، اما خیلی ها به واسطه سودی که عایدشان می شود، ترجیح می دهند قانون را دور بزنند.

به گفته بالاترین مقام اتحادیه صنف مشاوران املاک اصفهان، این نحوه برخوردها و خطوط قرمز به همه واحدهای صنفی مشاوره املاک ارسال شده است و بی شک مشاوران املاک نقشی در شکل گیری این بخش از معاملات پنهان ندارند. با توجه به اینکه مالکان این خانه ها بیشتر از فضای مجازی برای اجاره خانه هایشان استفاده می کنند، این موضوع آنها را غیرقابل کنترل می کند.

با این وجود خط قرمزها هر روز در حاشیه های پنهان فضای مجازی یا دفترچه های ناپیدای مشاورین املاک پررنگتر می شوند تا ما شاهد گرسنگی پنهان حرصی باشیم که به واسطه سودی که از کارهای خلاف به دست می آورد سیر می شود.



# خانه های لاکچری عجیب و گران قیمتی که دیگر نادر نیستند





از حدود سال ۹۰ شروع شد. لوکس‌ها از همان موقع در کشور جا باز کردند. خانه‌هایی که خاص بودند، با معماری خاص ترشان. آنهایی که جیب پر پول می‌خواستند و متمولان بی درد. آپارتمان‌هایی که تنه به قیمت‌های چند میلیونی می‌زدند و حالا تکیه بر میلیاردری‌ها دارند.

شاید از همان موقع بود که قیمت‌ها سر به فلک کشیدند، آپارتمان‌هایی خاص برای افرادی خاص تر. آپشن‌هایی که در ذهن‌ها نمی‌گنجید و اجاره‌هایی به اندازه قیمت یک خانه کوچک در محله‌ای متوسط داشتند.

حالا خانه‌ها با اجاره‌های میلیونی و رهن‌های میلیاردری دیگر عجیب نیست، در مناطق بالای شهر خانه‌ها شکلشان عوض می‌شود. سنگ‌هایشان از ایتالیا و برزیل می‌آید و شکلی لوکس دارند و در برج‌های لاکچری جا گرفته‌اند. چنانچه اگر بخواهی یک خانه لوکس در یک برج لاکچری اجاره کنی، باید حداقل یک میلیارد با اجاره ۲۰ میلیون تومانی داشته باشی تا یک خانه ۲۰۰ متری را با استخر و جکوزی و امکانات متفاوت برای یکسال زندگی، تجربه کنی.

### لوکس‌ها و سوپر لوکس‌ها یک‌ه‌تاز میدان

با بالا رفتن مترها این موضوع تفاوت بیشتری پیدا می‌کند و تبدیل می‌شود به اجاره‌های بیشتر تا لوکس‌ها و سوپر لوکس‌ها یک‌ه‌تاز میدان شوند. فقط کافی است نیم‌نگاهی به بازار آگهی‌های این روزها داشته باشید، روزهای داغی که آپارتمان‌ها با دو میلیارد رهن و حدود ۲۰۰ میلیون کرایه، اجاره داده می‌شود، با امکاناتی که آنها را متمایز می‌کند.

بماند که برخی خانه‌ها پا را فراتر از این هم می‌گذارند و گاهی با ودیعه ۲۰ میلیاردی سرشان زیر پای مالکان پولدار قرار می‌گیرد. به غیر از بازار گران قیمت اجاره‌بهای این خانه‌ها، خریدشان هم خالی از لطف نیست. پنت‌هاوس‌ها و خانه‌هایی که صفر و یک‌های زیادی دارند و رقم‌هایشان سر به فلک می‌کشد. رقم‌هایی غریبه با طبقه متوسط که تنها و تنها برای کسانی است که صحبت از میلیارد می‌کنند. قیمت‌های این خانه‌ها چندان عادی نیست. لاکچری‌هایی که به طبقه خاص تعلق می‌گیرند و برایشان باید پول هنگفت پرداخت کرد.

### قصرهای اروپایی

دید پارانوما، مبلمان لاکچری، آلاچیق، روف‌گاردن، تراس‌های چشم‌نواز، آب‌نماهای متفاوت با مجسمه‌های بزرگ، استخرهایی که روی پشت‌بام ساخته می‌شود و فضای سبز چنددهه‌متری از دیگر ویژگی‌های این خانه‌ها به شمار می‌رود. طراحی‌هایی که با دیزاین‌های خاص و متریا‌های اروپایی و معماران نام‌آور در بهترین نقاط شهر ساخته می‌شود، خانه‌هایی که گاهی تصورش هم در ذهن‌ها نمی‌گنجد و به قصرقارون می‌ماند.

این خانه‌های افسانه‌ای یا کاخ‌های مدرن که صاحبانشان مانند سلاطین زندگی می‌کنند و از آخرین متدهای روز دنیا بهره می‌برند، چندان سنی ندارند و سال‌ها حضور قارچ‌گونه‌شان، شاید به یک دهه هم نرسد. ویوی اغلب این خانه‌ها یا رودخانه است یا باغ و فضای سبزی‌های لاکچری و باغ‌های متفاوت، تا باغ، ویلایی شود برای قشرهای بالاترین. معماری این خانه‌ها معمولا تلفیقی از معماری روز دنیا و کلاسیک است تا برای ساکنانشان، هم فضای آرامش بخش داشته باشد و هم دنج و آرام و وسیع باشند، عمارت‌هایی که برای تمام فصول ساخته شده‌اند.

### لاکچری‌ها و معاملات بزرگ

در کنار همه این موضوعات، متریا‌لی که در این خانه‌ها به کار برده می‌شود، از بهترین و با کیفیت‌ترین مصالحی است که تاکنون تولید شده است. به گفته کسانی که در ساخت این خانه‌ها دستی دارند، حتی در برخی از مصالح این خانه‌ها از طلا و نقره استفاده می‌شود تا این منازل شکل لاکچری‌تری به خود بگیرند، با توجه به اینکه آخرین فناوری‌های دنیا هم در این منازل حرف اول را می‌زند.

جالب اینجاست که برای خرید این خانه‌ها معمولا اطلاعات حساب‌شمار بررسی می‌شود تا برای اولین گام خرید این خانه‌ها، یعنی نشستن پای مذاکرات بزرگ آماده باشید. بماند که به دنبال جهش‌های قیمتی مسکن، قیمت‌های لاکچری هم این روزها سر به فلک کشیده است. خانه‌هایی که بیشتر با دلار و یورو معامله می‌شوند و نرخ رشدشان هم‌زمان با تورم هر روز بالا و بالاتر می‌رود.

# قصرهای نوادگان قارون





# فرونشست زندگی در حاشیه شهر

چهره نوار حاشیه ها متفاوت از سایر مناطق شهری است. از هر نقطه که نگاهشان کنی می رسد به خانه های قد و نیم قد و خرابه هایی که رسوب شده اند در ته شهر. انگار اینجا آخر خط است. مثل یک دمل چرکی، از سرطان بدخیمی که تار و پودش را در هم پیچیده. خانه هایی که اینجا روی هم غلتیده اند، اکثرشان شکل خانه نیستند. کپه های تو سری خورده ای هستند که به انواع ناهنجاری ها وصله شده اند و آبستن آسیب ها هستند، با رضا اسماعیلی، استاد دانشگاه و آسیب شناس اجتماعی که بیشتر عمر تحصیلش را به این موضوع پرداخته به گفت و گو نشستیم. او اعتقاد دارد که اگر این دمل چرکی درمان نشود، اندام کلان شهرها را به خطر می اندازد. بیش از ۱۳ میلیون حاشیه نشین. اغلبشان مهاجرانی هستند که از روستاها به شهر آمده اند و یا کسانی هستند که با گرانی های مسکن در حاشیه آرامستان ها و دور از شهر جا گرفته اند.

## به نظر شما گرانی مسکن تا چه حد می تواند به گسترش حاشیه نشینی کمک کند؟

مسکن، یکی از نیازهای اولیه هر قشری محسوب می شود و در نتیجه با گرانی آن شاهد افزایش حضور افراد غیر حاشیه نشین به سکونتگاه های غیر رسمی هستیم و این باعث می شود که قشر متوسط جامعه هر روز به قشر ضعیف تری تبدیل شوند و رو به حاشیه ها بیاورند. می توان گفت: رابطه حاشیه نشینی با رشد سکونتگاه های غیر رسمی بسیار نزدیک است.

واکنشی که به دلایل مختلف از جمله عدم توانایی گروه های متوسط جامعه ایجاد می شود. در واقع نبود تعادل بین سطح درآمد اقشار ضعیف جامعه و قیمت زمین و اجاره بها باعث می شود که آنها به حاشیه شهرها که با قیمت ارزان تری ارایه می شوند سوق پیدا کنند. به نظر می رسد توری که در جامعه ایجاد می شود، خواه ناخواه اقشار ضعیف را به حاشیه شهر می راند و این افراد در حاشیه شهر با سطح نازل تری از زندگی روبرو می شوند.

در واقع مسیر حرکت از شهرهای کوچک و روستاها به کلانشهرها و پس زده شدن همین جمعیت به حاشیه را «حاشیه نشینی دست دوم» می نامند که خود با بیماری های روانی و افسردگی پیوند می خورد و آسیب های زیادی را ایجاد خواهد کرد. این اتفاق البته برای افرادی که از طبقه متوسط به مناطق پایین تر می روند هم رخ می دهد. «حاشیه نشینی دست دوم» اکنون در شرایطی در حال رخ دادن است که ما برای آن آماده نیستیم و برای حل بحران های اجتماعی بستری فراهم نشده است. همین موضوع فضایی را ایجاد می کند که ساکنان این مناطق نتوانند از چرخه فقری که ایجاد شده خارج شوند و ساکنان حاشیه ها کم کم قربانی مسائل امنیتی و اجتماعی می شوند. شاهد این مدعا مسکن های مهر بودند. یکی از مسایل مهم در ایجاد شهرک های مسکن مهر، کم کردن قیمت زمین از مسکن بود تا بتوان خانه هایی ارزان قیمت ساخت، به همین دلیل، زمین هایی که برای این طرح، در نظر گرفته شد، خارج از شهرها و یا در حاشیه شهر قرار دارند که به نوعی حاشیه نشینی شیک تبدیل شده اند. از آنجایی که این شهرک ها هنوز هم از نبود زیرساخت لازم رنج می برند، ساکنان آن برای تامین زندگی خود و حتی برای خرید روزانه نیز به شهر مراجعه می کنند. این دوری از شهر می تواند موجب معضلات متعددی شود. حومه نشینی، میزان زیادی از وقت افراد را به خود اختصاص می دهد. در این شهرک ها که از وجود محله خالی بوده و تعدد فرهنگ ها، خود، زمینه ساز بروز آسیب می شوند، نبود وقت کافی برای حضور در جمع همسایه ها، نشست های

اجتماعی و رفت و آمد در مجتمع ها به از بین رفتن وابستگی به اجتماع نیز دامن می زند. از هم گسیختگی و بی هویتی مردم در این مکان ها، با توجه به دوری فرهنگ های آنها، بی هویتی و بی هنجاری فرهنگی و اجتماعی را تقویت کرده و فضا را برای انواع ناهنجاری ها، مهیا می کند. در زمان های گذشته که محله محوری به صورت خاص وجود داشت و اکثر خانواده ها در یک محل از یک قوم، فرهنگ و حتی شغل و وضعیت درآمدی مشابهی داشتند و نظارت نامحسوسی که افراد بر خود حس می کردند، باعث می شد، بسیاری از آسیب های امروزی به ندرت اتفاق می افتاد. در گذشته ای نه چندان دور، محله به عنوان بنیادی ترین عنصر شهر اسلامی محسوب می شد. امروز نیز هنوز می توان این ردپا را در بافت سنتی اصفهان مشاهده کرد که در این نقاط به طور حتم به واسطه شناختی که افراد به یکدیگر دارند، حتی ازدواج های موفق تری هم شکل می گیرد. محله از تجمع و پیوستگی، معاشرت نزدیک، روابط محکم و اتحاد میان گروهی از مردم ایجاد می شد و شکل قرارگیری کوچه ها و خانه ها نسبت به خیابان اصلی، امنیت محله را محکم تر می کرد، اما نه تنها در شهرها، بلکه در شهرک های مسکن مهر نیز این اصول رعایت نشده است. شهرک هایی که مسکن مهر در آن قرار گرفته اند، یا در گذر جاده اصلی هستند، به گونه ای که جاده اصلی وارد شهرک شده و خارج می شود و یا در فضایی بدون توجه به عناصر محله ساخته شده اند. به خاطر کمبود عرصه، خیابان ها، معابر، فضاهای عمومی، آموزشی و فرهنگی در این خانه ها مطابق اصول شهرسازی ساخته نشده است.

در شهرک های مسکن مهر، به عناصر هویت شهری توجه نشده و تمامی این شهرک بر مبنای این اصول و ساختار شکل گرفته اند که این مساله می تواند به همراه تجمع خرده فرهنگ ها به کاهش تعلق افراد به محل زندگی منجر شود. بدین ترتیب، فرد هیچ تعلق خاطری به محل سکونتش نداشته، در آبادانی آن احساس مسوولیت نمی کند و این مساله می تواند زمینه ساز انجام بزه شود.

## با این حساب و با پایین آمدن و نازل شدن سطح زندگی، ما با آلونک نشین ها و کپر نشین هایی روبرو می شویم که گاهی چادر را نیز به عنوان محل زندگی و خانه خود برگزیده اند. این نوع زندگی چه تأثیراتی بر جامعه خواهد گذاشت؟

در واقع ما با دو قشر از حاشیه نشینان روبرو هستیم. اول روستاییانی که به امید آب و نان در شهر و خشکسالی ها مهاجرت کرده اند و توان مالی بسیار کمی دارند و قشر دوم شهرنشینی هستند که به علت تورم بالا و پایین آمدن کیفیت زندگی شان، مجبور به حاشیه نشینی شده اند. طبق آخرین آمارها ما حدود ۱۳ میلیون نفر در اطراف شهرهای بزرگ حاشیه نشین داریم که متأسفانه با گرانی خانه در شهرهای بزرگ هر روز شاهد رشد این آمار هستیم که باعث افزایش کپر نشینی در اطراف کلان شهرها شده است، به دنبال تورم لجام گسیخته مسکن و نبود سقفی برای تشکیل خانواده و ازدواج، با مشکلات بعدی روبرو می شویم. اکنون ما با قشر جوانی روبرو هستیم که نه از عهده اجاره بهای سنگین برمی آیند و نه می توانند برای خود مسکنی تهیه کنند. همین موضوع رفتارهای ناسالم، بد مسکنی و فساد را در جامعه افزایش می دهد.





### این بدمسکنی و تهدید امنیت اقتصادی خانواده چه تأثیری در تولید کودکان کار دارد؟

بله به عقیده من، قربانیان اصلی معضل حاشیه نشینی و بدمسکنی، کودکانی هستند که به علت ناپایداری اقتصاد خانواده، به خیابان ها پرتاب می شوند تا کار کنند و بخشی از هزینه های خانواده و سرپناه را تأمین کنند. این کودکان به سرعت جذب باندها و مافیاهایی می شوند که از این مساله سود می برند. آنها با انواع خشونت، تجاوز، مواد مخدر، تحقیر و ... روبرو می شوند و نسلی را تشکیل می دهند که از درس و مدرسه و تحصیل دور شده و با آینده ای سیاه پر از جرم و بزه روبرو هستند.

بنابراین می توان گفت: اعتیاد، بزهکاری، بیماری های مختلف، ناهنجاری های اجتماعی، همه و همه پیامدهای حاشیه نشینی و حاشیه نشینانی است که عطای روستاها را به لقایش بخشیده اند و راهی شهرها شده اند. این افراد با آمدنشان به شهرها و ساکن شدن در حاشیه ها نه تنها چهره شهر را نازیبا کرده اند، بلکه خود نیز در این چرخه معیوب دچار مشکل شده و آن زندگی رویایی که در ذهنشان دارند را هیچوقت نمی بینند.

### به گفته خودتان، حاشیه نشینی سرطان بدخیمی است که نمی توان با توصیه، مهارت های زندگی و شعار قناعت پیشگی جراحی اش کرد، آیامی توان به درمان امیدوار بود؟

به نظر بنده حاشیه ها قابل درمان هستند، به نوعی حاشیه نشینی باید درمان شود، و گرنه عفونت آن به زخمی ناسور و درمان ناشدنی تبدیل خواهد شد. مسوولان باید روی مسایل فرهنگی مردم این شهرکها متمرکز شوند. این افراد باید از حداقل های حقوق شهروندی و آپارتمان نشینی مطلع شوند که در غیر این صورت، مشکلات اجتماعی ایجاد می شوند. جلوگیری از ایجاد صنایع جدید، در حاشیه اصفهان، ایجاد اشتغال برای شهرستانها و نقاط مهاجر فرست و ارتقای فرهنگ افراد و شهروندان این نقاط، از جمله مسایلی است که در صورت بی توجهی به آن، مشکلات متعددی برای اصفهان ایجاد خواهد کرد. به هر حال هر جامعه ای از هر قشری که باشد، دارای سوپاپ اطمینان است، به نظر می رسد که می توان با توانمندتر کردن ساختارهای فرهنگی در سطح کلان، از لاغر شدن روستاها و چاق شدن شهرها جلوگیری کرده و به کاهش آسیب ها هم کمک کنیم، به هر حال همانطور که خودتان هم اشاره کردید، بسیاری از این اقشار به واسطه زندگی بهتر به شهرها سرازیر می شوند و وقتی که دستشان به جایی نمی رسد، به هر تخته پاره ای متوصل می شوند. قاچاق مواد مخدر، شغل های کاذب، فساد و ... از جمله پیامدهای حاشیه نشینی است. با توجه به اینکه مهاجرینی که از روستاها یا از مراکز شهری تر به حاشیه ها روی می آورند، از لحاظ فرهنگی پیوستگی و همبستگی فرهنگی و احساس تعلق به مبدا را از دست می دهند و از طرفی در فرهنگ مقصد نیز حل نمی شوند و به نوعی در آنها دوگانگی فرهنگی ایجاد می شود و باعث از دست دادن فرهنگ بومی، عدم تعلق و پذیرش فرهنگ مقصد می شود. فرد، هنجارهای اجتماعی جامعه مقصد را رعایت نمی کند و با آن ادغام نمی شود و این هنجارشکنی ها، انحرافات، آسیب های اجتماعی و افزایش میزان جرم را به دنبال دارد. شاید به همین خاطر است که گفته می شود حاشیه ها تولید کننده آسیب ها هستند.

### پس به همین خاطر است که بیشتر جرایم در حوزه های شهری رخ می دهد؟ به این سبب که مهاجران عطای بودن در روستاها را به لقای شهر و به امید زندگی بهتر می بخشند.

دقیقا همین است و به همین خاطر بیشتر این جرائم در حوزه های شهری رخ می دهد، در میان شهرهای بزرگ، به دلیل ویژگی های سیاسی، اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی و کالبدی، شرایط خاصی وجود دارد. اصفهان، با اینکه بافت سنتی دارد، اما از نظر اجتماعی ناهمگون است، به طوری که مهاجر پذیری، این شهر را بستر مناسبی برای وقوع جرایم کرده است.

این در حالی است که نگاه محیطی و جغرافیایی به شهر نشان می دهد که برخی معابر و فضاهای شهری، میادین و پارک ها نیز شرایط مناسب را برای بروز ناهنجاری دارند و

فضاهای کالبدی حاشیه شهرها در برابر بزهکاری مقاوم نیست و برخی از معابر، میادین، پارک و فضای شهری و فضاهای کالبدی حاشیه اصفهان را در برابر بزهکاری آسیب پذیر کرده است؛ به طور مثال تحقیقات نشان می دهد که بعضی خیابان ها و کوچه های منتهی به آنها از نظر شکلی، به صورتی است که قاچاق و مبادله مواد مخدر در آن بیشتر انجام می گیرد؛ به عبارت دیگر، آدم ها، شکل این فضا را مناسب برای تبادل مواد مخدر دیده اند.

### و نظر شما این است که بافت شهری هم در وقوع جرم موثر است؟

بله. ازدحام، تاریکی، خلوتی و گوشه های کور، که به دلیل عقب نشینی ساختمان های نوساز ایجاد می شود، امکان وقوع جرم را بالاتر می برد و بافت را برای وقوع جرم آسیب پذیرتر می کنند. این در حالی است که در مناطق محروم، تعادل جنسیتی نداریم و در شهرهای بزرگ هم شاهد رشد جمعیت به صورت فصلی و حتی سالانه هستیم.

اصفهان، با وجودی که بافت سنتی دارد، اما از نظر اجتماعی ناهمگون است، به طوری که مهاجر پذیری، این شهر را بستر مناسبی برای وقوع جرایم کرده است. می توان گفت: هجوم جمعیت به اصفهان که سرریز آن باعث تشکیل شهرک های اقماری تحت عنوان مسکن مهر شد، به طور حتم بر این ناهمگونی اجتماعی دامن زده و می زند.

### آیا راهکاری برای برون رفت وجود دارد و یا تا زمانی که حاشیه هست آسیب هم هست؟

تنها راه حل برون رفت از این مشکل، عرضه زمین بیشتر، فعال شدن دولت در بازار زمین و کاهش تراکم فروشی شهرداری ها است. همچنین بهبود وضعیت کلان کشور در بخش های دیگر اقتصادی نیز باعث می شود، سرمایه ها بیش از اندازه به بازار مسکن وارد نشوند و انگیزه های سوداگری از میان برود؛ از سویی دیگر ایجاد اشتغال در روستاها و شهرها، آسان سازی دسترسی ساکنین روستاها به تسهیلات و حقوق طبیعی، اجتماعی، بهداشتی، آموزشی و درمانی مردم، تقویت و بهبود شرایط زیستی و در نتیجه ایجاد سدی مقابل مهاجرت، برای کار، امید پیشرفت در روستاها و ماندن روستاییان را افزایش می دهد.

### با این تفاسیر برای کاهش حاشیه نشینی باید در سیاست های کلان فاصله بین شهر و روستا را کاهش داد؟

بله دقیقا. روی آوردن به شغل های کاذب و فرودست، وارد شدن در شبکه های قاچاق مواد مخدر، فقط به خاطر فقر و انواع ناهنجاری ها مثل فساد و ... مسائلی است که نمی توان از آن چشم پوشید. اگر این اتفاق بیافتد ما تنها صورت مسئله را پاک می کنیم و حاشیه ها را به حاشیه برده ایم.

شاید بتوان با جایگزین کردن نظام های ارزشی به این فرد کمک کرد. ظرف ۱۰ سال اخیر ما دچار فرسایش فرهنگی و اجتماعی شده ایم، تضادی که به علت افزایش مهاجران و قرار نگرفتن آنها در نظام شهری ایجاد شده است. البته اینکه وجود آسیب ها را به گردن یک فرد یا گروه کوچکتر بیندازیم، مشکلی را حل نخواهیم کرد.

این معضلات باید با تدبیر حل شود و به نوعی مهاجرت معکوس ایجاد کنیم، چرا که با سوء مدیریت ها نمی توان کاری از پیش برد.

با تجسم زندگی چنین افرادی در یک محله، منطقه، آپارتمان و شهرک هایی شبیه مسکن های مهر، در کنار یکدیگر می توان وجود آسیب های اجتماعی را در آینده پیش بینی کرد. حاشیه نشین ها به دلیل عدم برخورداری از رفاه اقتصادی، علاوه بر فقر مادی از فقر فرهنگی نیز رنج می برند. به طوری که می توان گفت: این مناطق، دلیلی بر گسترش انواع بزه در شهرها هستند.

تنها راهکارهای کاهش بزه های شهری این است که باید حداقل های آموزشی، فرهنگی و تفریحی را به این مناطق هدایت کرد و تعادل مناسبی را در این مناطق به وجود آورد تا شاهد آسیب های کمتری در این مناطق باشیم.



# لطفا هیچ کاری نکنید





بعد از طرح افزایش وام مسکن برای خانه اولی ها که بنا به اذعان کارشناسان حوزه مسکن، دردی را از مصرف کنندگان اصلی مسکن حل نکرد، طرح ودیعه مسکن هم از راه رسید تا نمکی باشد بر زخم مستاجران.

بر اساس آمارهای مرکز آمار ایران در سرشماری رسمی سال ۱۳۶۵ فقط ۱۲ درصد از خانوارهای کشور مستاجر بوده‌اند که این میزان با افزایش ۱۸۷ درصدی در آخرین سرشماری رسمی کشور به ۳۰/۷ درصد رسیده است.

قابل ذکر است خانوارهای مستاجر مناطق شهری نیز طی این مدت از حدود ۱۹ درصد در سرشماری سال ۱۳۶۵ به ۴۰ درصد در آخرین سرشماری رسمی رسیده‌اند. همچنین آمارهای سه سال اخیر از قیمت مسکن، همچون این روزهای بازار، حال و روز خوشی ندارند. بررسی قیمت مسکن فقط در سه سال اخیر از رشد حدود ۵۰۰ درصدی حکایت دارد؛ رشد قیمتی که توأم با «کاهش تولید مسکن» بود.

در حال حاضر قیمت های بازار مسکن بسیار کاذب است، به گونه ای که اگر قیمت تمام شده با قیمت زمین تطبیق داده شود، در برخی اوقات قیمت فروش دو برابر قیمت تمام شده می شود. به عبارتی یک واحد آپارتمانی که هر متر مربع آن حداکثر متری چهار میلیون تومان درآمده به متری ۱۲ تا ۱۵ میلیون تومان و بیشتر به فروش می رسد.

بررسی ها نشان می دهد که سکنه های قبلی در بخش مسکن که آخرین آن مربوط به سال ۹۲ و پیش از آن سال ۸۵ می شود، در زمانی روی داد که تاحدودی رشد اقتصادی داشتیم، رونق معاملات و افزایش قیمت اتفاق افتاد و وضع اقتصاد کشور به این بدی نبود، اما به نظر نمی رسد هم اکنون ظرفیت رونق این بازار وجود داشته باشد.

تا زمانی که اوضاع اقتصادی به همین شکل است، رکود پا برجا خواهد بود. در این میان ممکن است هر سال یا هر ۶ ماه یک بار یک افزایش قیمت جزئی داشته باشیم که ناگزیر به سبب نرخ تورم عمومی اتفاق می افتد و بر نرخ مسکن تاثیر می گذارد. بانک ها در گذشته هر چه نقدینگی داشتند به سمت بازار مسکن سوق دادند و اگر حالا ظرفیتی در این بازار وجود داشت، بانک ها باز هم به آن ورود می کردند.

بانک ها همواره به دلیل در اختیار داشتن پول درشت، هر جا ظرفیتی برای سرمایه گذاری و سودآوری ببینند به سمت آن می روند، زیرا سایر فعالان اقتصادی کشور به این اندازه توان ندارند.

اکنون ظرفیتی در بازار وجود ندارد و متقاضیان مصرفی (خرید به قصد استفاده) از بازار فاصله گرفته اند. البته سطح تقاضای سرمایه ای (به قصد فروش و سودآوری) نیز کاهش یافته، زیرا از جذابیت بازار کاسته شده است.

در این میان به نظر می رسد، برای غلبه بر این رکود، باید به طرف الگوهای مشخص و ساده برای رونق بازار مسکن رفت. اگر دولت همانند کشورهای اروپایی مسکن استیجاری بسازد و یک سوم درآمد فرد را برای اجاره اختصاص دهد؛ وضعیت بازار مسکن به طور قطع بهبود پیدا خواهد کرد.

در مجموع دولت باید هر چه سریعتر برای ساخت مسکن استیجاری ارزان قیمت و اختصاص سرمایه در بخش مسکن اقدام کند و این امر را در اولویت اول برنامه کاری خود قرار دهد. البته به این شرط که با مدیریت صحیح و عادلانه این امکان در اختیار خانواده های فاقد مسکن قرار گیرد؛ نه آنکه با بی نظمی در این میان افرادی صاحب خانه، خانه خود را اجاره دهند و در مسکن اجتماعی زندگی کنند.

از اواسط دهه ۷۰ تاکنون دولت های مختلفی بر سر کار آمده اند. اصلاح طلب و اصول گرا، در یک برهه ای بحث مسکن مهر اجرایی شد که البته با نواقصی در اجرا روبرو بود، اما در کل برای رفع همین نیاز برابری اجتماعی در دستور کار دولت وقت قرار گرفت، اما در دولت بعدی، به جای رفع ایرادات اجرایی این طرح، خواسته یا ناخواسته در جهت حمایت نظام سرمایه داری با اعطای وام های سنگین بانکی به عده معدودی سرمایه دار برای ساخت و ساز های کلان، به تدریج به پاک کردن صورت مساله برابری اجتماعی رو آوردند، به نحوی که رفته رفته از فروردین سال ۱۳۹۲ تاکنون به شکل افسار گسیخته ای قیمت مسکن روز به روز افزایش نجومی به خود دید.

امروز بایست به جای تصویب طرح های عجولانه ای چون اعطای وام به مستاجران، به شکل فوری، جلوی سوداگری هایی که منجر به یکسبه ره صد ساله رفتن برخی سرمایه دار ها شده است؛ گرفته شود. تاکی باید شاهد دادگاه های فاسدان اقتصادی باشیم، تاکی باید شاهد اعدام سلاطین بازار های سرمایه باشیم و بعد از آن تغییری در قیمت ها نبینیم؟

امروز مردم ایران خسته تر از همیشه هستند، اگر همچنان شعار برابری اجتماعی را در سر دارید، یک لحظه منافع بانک ها را از سرمایه داران جدا کنید و با اقدامی فوری، برای همیشه این قانله را بخوابانید.

در انتها باید خطاب به مسئولین گفت: لطفا به جای تصویب طرح های عجولانه فوری مثل تسهیلات ودیعه مسکن، مدتی به خودتان استراحت دهید و لطفا هیچ کاری نکنید.

محمد امامی



# یک متری های میلیاردي

مریم محسنی - شاید تا چند سال پیش این موضوع آنقدرها سرزبان ها نبود. تا چند سال پیش، خرید قبرها خلاصه می شد به چند صد هزار تومان، اما حالا خانه های آخرت هم گاهی لاکچری می شوند. تا جایی که قیمت خانه آخرت در برخی از مناطق به چند صد میلیون هم می رسند.

اکنون شرایط خرید قبر در برخی اماکن که اغلب نزدیک امامزاده ها و مقابر مقدس هستند به گونه ای است که قیمت یک قطعه قبر ۲ متری گاهی برابر با یک آپارتمان ۷۰ متری در منطقه های متوسط شهری است. بازار داغ قبرهای چند صد میلیونی، در کنار امامزاده ها تا جایی است که حتی در اینترنت و شبکه های مجازی هم می توان قیمت هایی را دید که هر کدام به شکل صعودی بالا می روند و به سبب اینکه هیچ قانون خاصی در زمینه جلوگیری از این دفن ها وجود ندارد، هر کدام ساز خود را می زنند.

این ارقام بر حسب دوری و نزدیکی به امامزاده ها سنجیده می شود و هر چه مکان قبر به محل امامزاده ها نزدیک تر باشد، قیمت ها هم نجومی تر خواهد شد.

## قبرهای فقیر و غنی

مردم بالا و پایین شهر هر کدام دیدگاه های جداگانه ای در این مورد دارند. مهدی محمدی، از جمله کسانی است که در زینبیه زندگی می کند. او کارگر ساختمانی است، به قول خودش از صبح تا شب جان می کند تا سن نارسه شاهی دریاورد. او از کسانی است که قبرش را پیش خرید کرده است، دلیلش هم واضح است: «هر روز با تورم قیمت قبرها بالا می رود، برای همین ترجیح می دهم که قبرم را زودتر بخرم تا بچه هایم در این روزگار برای مردنم دچار سختی نشوند. تفاوت بین خرید قبرها هم فقیر و غنی دارد».

یکی از شهروندان اصفهانی نیز در رابطه با گرانی قبر در گورستان امامزاده گفت: نیاز مادی انسان با مرگ پایان نمی پذیرد! چون قبرهمان محلی است که تا ابد می خواهی در آن سکنی گزینی و از دنیا چشم برگیری، ملزم به پرداخت پول است.







محمدی با اکراه می گوید: همه می گویند مردن آسان است، مرده فقط یک متر کفن و یک متر زمین می خواهد، اما هزینه های کفن و دفن بسیار بالا است، من باید به فکر آینده هم باشم. محمدی سرش را پایین می اندازد، شیارهای پیشانی اش بیشتر می شود: «غم از دست دادن عزیز برای یک خانواده خیلی سخت است، اما هزینه های بالای قبرنیز در این حین، باعث ناراحتی های بیشتر می شود، برای همین بهتر است که از قبل فکرش را کرده باشی». او می گوید: «رزو کردن قبر پیش از زمان نیاز، خیلی ارزاتر از قبرهایی است که (در زمان نیاز) خریداری می شوند».

### خانه های ابدی گران در کنار امامزاده ها

امان الله ۵۵ ساله، اما نظرش متفاوت است. او دوست دارد که نزدیک پدرش که در یک امامزاده محلی دفن شده به خاک سپرده شود و شاید به همین خاطر است که سعی دارد قبل از مردنش خانه ابدیش را با قیمتی گزاف بخرد.

### پیش خریدهای متفاوت

اما برخی هم در این میان نظرات دیگری دارند. کسانی که فرقی نمی کند وقتی عقربه ها روی ساعت مرگ ایستادند کجا دفن شوند، بالای قبرستان یا پایین. فرقی نمی کند و همین باعث شده که آنها با پیش خرید قبر میانه ای نداشته باشند. به اعتقاد زهرا ۵۷ ساله، که دو بچه دارد و هر کدامشان را به خانه بخت فرستاده است، فرقی ندارد که انسان کجا دفن شود، اما گاهی اوقات چشم و هم چشمی و حرف های دیگران از این امر ممانعت می کنند که این وضعیت اکنون در شهر رایج شده است. برای همین است که برخی از قبرها تنها چاله هایی بر روی زمین هستند؛ با سنگ های ساده در دورترین نقطه قبرستان، در حالی که برخی دیگر با سنگ های سلطنتی تزیین شده اند. بعضی ها دوست دارند کنار امامزاده ها به خاک سپرده شوند، بعضی ها دوست دارند همین پایین باغ رضوان باشند و همین چیزها است که باعث می شود مردم روی به پیش خرید قبر بیاورند. رمضان ۶۲ ساله که یک قبرکن روزمزد در چند قبرستان محلی است در این مورد می گوید: «قبلا به این شکل نبود که همه بخواهند زودتر قبر و کفن بخرند، اما حالا مرگ و میرها بیشتر شده مردم دوست دارند قبری بخرند که کنار نزدیکانشان باشد، می ترسند موقع مرگشان هم از آنها دور باشند و بازماندگانشان راحت تر بتوانند برای فاتحه خواندن سر قبر عزیزانشان بروند».

بعضی ها هم دوست دارند مکان قبرشان یک جای خوش منظره باشد. اعتقاد دارند که برایشان کلاس دارد. رمضان همه را به چشم دیده، ثروتمندانی که جای قبرشان هم برایشان مهم است.

بعضی ها هم که پول ندارند، مجبورند که هر جایی شد همان بالا بالاها یا یک گوشه بی آب و علف قبر بخرند.

به نظر او نباید بین غنی و فقیر در تهیه قبر اختلاف باشد و نباید قبرستان درجه یک و دو وجود داشته باشد، اما اختلاف هست. اختلافی که از قبرهای یک میلیونی شروع می شود و تا قبرهای ۷۰۰ میلیونی تا یک میلیاردی هم ادامه می یابد.

شاهد این مدعا هم روزهای اخیر است که از گوشه و کنار شهر علاوه بر خبر افزایش هزینه های مرگ، خبر از گرانی قبرها در امامزاده ها به گوش می رسد، این گرانی به حدی بوده که خرید یک متر قبر در یک امامزاده معروف که مجوز به خاک سپاری داشته باشد، از یک متر خانه در بهترین و بالاترین منطقه شهر گران تر شده است.

بعضی ها معتقدند اگر تمام پس انداز طول عمر را بدهی تا همین یک تکه قبر کوچک را در صحن و سرای امامزاده به دست آوری باز هم می آرزد که امیدواریم این حرف ها بهانه ای برای مسئولان امر جهت گران کردن قبرها نباشد. هر چند به عقیده بسیاری هم، صرف هزینه های متعدد برای خرید یک قبر در این مناطق کم کم می تواند به ایجاد یک خرده فرهنگ نادرست و بروز رفتار تجمل گرایانه در میان خانواده ها تبدیل و پایه گذار رسومی نادرست در مراسم ترحیم شود.





# Unfulfilled Right

According to article 31 of the Constitution of the Islamic Republic “It is the right of every Iranian individual and family to possess housing commensurate with his needs. The government must make land available for the implementation of this article, according priority to those whose need is greatest, in particular the rural population and the workers”. Additionally, according to Article 25(1) of the Universal Declaration of Human Rights, “Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services, and the right to security in the event of unemployment, sickness, disability, widowhood, old age or other lack of livelihood in circumstances beyond his control.

What is stated in Article 31 is the duty of governments to provide and guarantee adequate housing for all walks of the society, especially the disadvantaged. Article 25 of the Universal Declaration of Human Rights also implicitly emphasizes that having adequate housing is a basic right for individuals. Consequently, it is the duty of the governments to act in such a way that citizens can fully obtain this right.

Evident in our society is that the housing market in the country has always suffered from many disorders regarding supply and demand and, more importantly, ungoverned price increases. Meanwhile in recent years, no problem-solving approach has been taken to manage this process, or at least it has been without a positive effect. Due to the recent economic fluctuations in Iran, this issue has become more critical and having access to an adequate housing for many Iranian families has become such an unattainable goal.

Failure to attain this basic right has certainly created serious problems for the people. Failure to provide a normal and acceptable life alongside other issues such as marginalization, massive expenditure on the issue, reduced social hope resulted from an impossible dream of buying a house, ever-lasting struggle with tenancy, constant relocations and lack of financial means to house the family in a suitable and appropriate environment are among the immediate consequences of this unfulfilled citizenship right.





## Major barriers to fulfill the right to access a reasonable housing

Housing has turned into a capital and a valuable commodity in our country, despite the fact that housing is not to be considered a commodity. Wrong policies and the lack of a strong tax law addressing the issue as well as various transactional methods with inaccurate accounting, practically lead to a powerful presence of intermediaries and brokers in this market; over the years and on several occasions, a number of exponential surges have occurred due to large capitals entered the market.

- Lack of a coherent, rational and long-term planning for housing, uninformed and sometimes improvisational decisions limited to a period of four to eight years (presidential terms) at best to manage housing, curb inflation, eliminate intermediaries and secure the interests of construction actors.

- Conflict of interests of land lords, tenants, intermediaries, mass constructors, operating banks, the people and the constant struggle of these groups to provide maximum benefits for themselves and to resist programs and schemes contrary to safeguarding such interests.

- Insufficient housing loans and the complicated qualification process, high-rate bank interests, which intensifies the inflationary effects of loans in the housing market.

- sharp increase of housing prices in cities and its big difference from financial ability of middle- and low-income people, we have seen some price jumps in recent years in such a way that, the prospect for achieving an adequate and affordable housing is practically impossible for this group of people.

- The small amount of housing allowance included in salary slips in such a way that this amount is far from providing a conventional housing, even rented, and is only a factor for managing and increasing workers' wages in relation to annual inflation. Lack of real support for mass constructors in a way that active parties in this field continuously and permanently experience the continuous government support and guaranteed supply of materials in special circumstances (even with subsidies) and facilitated administrative laws and regulations and to reduce bureaucracy in financial, technical, registration and urban affairs.







# Loyal asset





Mohammad Ayoubipoor

The housing market has always been a platform for investment. This is why we have witnessed an increase in investment in the housing market in recent years along with soaring inflation. To the extent that nowadays investing in real estate is one of the most common methods of investments.

In recent years, with the emergence of unprecedented conditions in the economy, most groups of society have concluded turning their liquidity into capital.

Perhaps this is why, with the dramatic rise in housing prices over the past few years, the real estate market has undergone many changes and attracted many investors. Thus, many people, in addition to meeting the housing needs, also thought about investing in this area.

This trend reinforced to the point that each person, based on his or her individual interest or skill, decided to purchase a property, either a garden or some sort of business unit.

Many believe that with rising inflation, investing in real estate face a minimal growth, but on the other hand, many also believe that the minimum profit is always there, but with a correct and timely choice, one can effectively make a big profit. Perhaps every person entering the field of housing has this question in mind that which is the best area to invest and how this investment should be made? Or the question arises as to whether is there any economic justification in investing on properties regarding soaring material prices? And what will be the return on investment? These are all questions that come to mind when deciding to invest in real estate. It should be noted that the cost of construction, excluding the costs of construction permits, is relatively the same in all parts of a town, but the final price is quite different.

It seems that the payback period is determined by the ratio of housing demand in each region and regional development is achieved through growth and diversity of functions.

Meanwhile, the expansion of transportation system such as intercity, inter-provincial roads and railways, as well as intercity transportation such as underground and monorail, results in the growth of the region and plays a crucial role. As a result, with the diversity of activities and investments in the region, housing prices are moving more rapidly towards development.

However, developing regions need a variety of technologies that must firstly be commensurate with the social, economic, technical and administrative capacities of these regions and secondly be commensurate with the size and level of development. It can be said that this Properties can have a significant impact on the overall demand.

Easy access to different parts of the city, urban transportation system, intercity transportation system, Shopping centers, entertainment centers as well as polluted areas rejection, sense of security and easy access to offices and universities are among the factors and criteria that are determining in the purchase and demand by the applicant or consumer of real estate.

dramatic price increases in metropolitan areas such as Isfahan lead to an increased demand on the outskirts of the city. This is Because the purchasing power in the downtown has reduced and unavoidably the demand is moving toward the urban fringes, whether purchasing or mortgaging.

Suburbs and outskirts can meet the needs of the applicant only by providing adequate facilities for people within the city.



# The Fable of Mehr!

A few blocks away lives Maryam Soleimani, a woman in her 40s, who is dissatisfied with the situation of the area: «We were promised a lot. Houses do not seem to have walls. Wall are made too thin that we can easily hear the neighbors. On the other hand, we are not safe here. «Every time our children want to go to class or school, we have to tremble out of stress.» Neighbor Maryam is not

very happy with the condition of these houses too; In her opinion, we can not have a safe sleep unless there is a police station in this area.

People in feverish land

In the rubble, several children, two or three years old, are playing and their faces are hidden under the dirt particles. Maryam's neighbor does not like to be named, but she is heartbroken by the lack of a playground for children or a park where they can take their children. No trees, no green space, no hospital, no pharmacy. It seems as if these are just apartments that have risen from the ground with the people who now live on a feverish land and are happy with the roof over their heads.

Fereshteh is a -13year-old girl who also says that there are no facilities: «There is no library, no gym, neither for girls nor for boys. There are also very few buses and taxis. «There is so little public transport here in a way that you have to wait even half an hour to find one.» people of this region have a lot to say. People who set their heart to housing stamps so that they can live in comfort with the minimum budget they have, but have not been provided with anything but a comfort ceiling.

It is while field studies show that most of the cities and towns of Mehr housing project have common sufferings except for a few areas.

According to experts opposed to the government's housing plans, this is the suffering caused by the government's incomplete plans, which failed to

materialize with direct government intervention and lacked proper policy-making. If it had been privatized, it might have been better.

Now, the legacy left over from the previous government is now set to be reorganized in the Eleventh Iranian Government, with a plan with many uncertainties to fulfill Mehr's previous commitments.

Experts say; The government is trying to Scrape the bottom of the barr eland may be unable to fulfill its obligations Regarding Mehr Housing. Let alone new projects such as social housing or national housing which are the same garbage under a different name and brings a new wound on for the people and the weak class of society.





Like a small town, looks more like an unfinished tragedy. There is no cure, no education, not even security. Residents of the town, mostly low-income people, believe that it is uninhabitable. There are many reasons, from paper houses to promised infrastructure, none of which has been fulfilled.

Mr. Ali Ansari is one of those who lives in this area. He has been choosing this place with his family of 4 since about eight years ago so that he can have a shelter, but according to him, this area has neither security nor facilities for kids to play. The barren lands a few meters away from the blocks, and the children who have no playmate except rubbish confirm his words.

A few blocks away, next to the guardhouse, is a half-finished building whose facade is incomplete, a building whose window glass shows ugliness. According to the residents, the owner has left the building unfinished because he has no money to complete the project. The pre-sold building that is already getting old. The guard takes us inside the building and shows the plastered walls, Doors that rust and a dismal view.

The rest of the buildings are in a similar condition. Poor building materials that have caused trouble for their owners after a few years not to mention that looking at the buildings within a few kilometers away, social inequality is evident. The streets and even the facilities of the Custom build phases of this town have divided the price of housing into two parts. Akbar who has received his apartment registered in Masken-e Mehr<sup>1</sup> about one and a half year says: the no surroundings is terrible here, there is no security. Especially at night, our children sometimes take their classes and it gets dark until they come and we are overwhelmed by stress. The lower the area is and the farther away it is the more important the matter is. A bitter reality that is incomprehensible to people.

Akbar points to the construction debris and wasteland that surrounds the buildings: "Look here, full of construction debris that no one is in charge of". With every breeze, what we get is dust and dirt.»

Another passer-by stops when he hears our voice and adds: no environmental setting that makes a dry and desert place suitable for apartment and urban living; you can see that most of this area is dirt, there is no park for children to play and no hospital, if we want to visit a doctor, we have to go a few kilometers to reach the city of Fooladshahr and have the appropriate facilities there.

After a few years of people living here, proper urban facilities have not been created yet and only a small portion of the streets have been asphalted. It seems that the only concern was to build a house and leave. The houses that do not live up to the promises made. There is no bank branch or the ATM, nor even a supermarket so that the residents do not have to go to Fooladshahr to get the basic necessities of life or go several blocks to reach a supermarket that does not have everything at all.

## The streets and even the facilities of the Custom build phases of this town have divided the price of housing into two parts



<sup>1</sup>The Mehr system offered developers free government land to build affordable housing units for first-time owners. Since most citizens have difficulty getting small bank loans, homeowners who signed up for Mehr housing were given -99 year mortgages guaranteed by the state.



# تَوْهَمِ بَاهُوشِي ۱ و ۲



دیوید مک رینی

نویسنده



دکتر میثم شکری ساز

مترجم

## پیشگفتار مترجم:

وقتی به گذشته برمیگردم زندگی ام را علیرغم موفقیت های گوناگون مملو از سادگی ها و نابخردی هایی می بینم که از انجامشان تعجب میکنم! زندگی به من آموخت که برای کسب نتایج بهتر باید بیشتر تلاش کنم، مطالعه کنم و یاد بگیرم اما آیا این برای موفقیت کافی است؟ ما انسان ها خیلی هم باهوش نیستیم و هر چقدر با تجربه و حاذق باشیم، باز هم آسیب پذیریم. بی اغراق پاسخ بسیاری از سوالات کلیدی زندگی ام را از این کتاب گرفتم. خواندن این کتاب را با بالاترین درجه فوریت به همه توصیه میکنم چرا که از شما انسانی باهوش و توانا تر می سازد.



[WWW.NASHRPN.COM](http://WWW.NASHRPN.COM)

[WWW.DRSHEKARISAZ.COM](http://WWW.DRSHEKARISAZ.COM)

[DR.SHEKARISAZ](https://www.instagram.com/DR.SHEKARISAZ)



لینک خرید کتاب:



✓ برای نگارش یا ترجمه کتاب نیاز به مشاوره و راهنما دارید؟؟

تیم قدرتمند مادر کنار شماست



چاپ کتاب | اخذ شابک و فیپا

اخذ مجوز نشر به صورت دیجیتال

ویراستاری، صفحه آرایی و طراحی گرافیکی

انتشارات پارسیان دانش پندار

مشاوره رایگان ارسال

عدد ۲۴ به ۰۱۶۰۶۰۰۰۳







موسسه آموزش عالی آزاد فن پردازان  
باجوز رسمی وزارت علوم تحقیقات و فناوری

طرح آمادگی آزمون ارشد فراگیر پیام نور



جمهوری اسلامی ایران  
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

# فوق لیسانس

بدون کنکور سراسری

در تمامی رشته ها

ارسال عدد ۱۰۰ به ۳۰۰۰۶۰۱۶

مشاوره

ثبت نام



# استخدام

## ما به دنبال جذب افراد حرفه ای هستیم

هولدینگ پارس افتخار پارس برای سال ۹۹ از میان بانوان توانمند در اصفهان و تهران دارای حقوق ماهیانه ۳ تا ۱۵ میلیون تومان با شرایط زیر در سمت پشتیبان و مشاوره فروش استخدام به عمل می آورد :

### مزایا

- ✓ محل کار واقع در:
- ✓ اصفهان، خیابان سعادت آباد
- ✓ تهران، شهرک غرب، بلوار دریا
- ✓ دارای مشاور منابع انسانی و سرمایه گذاری مسکن
- ✓ اعطای وام ✓ حقوق عالی و بیمه
- ✓ برنامه های رفاهی و تفریحی خانوادگی

### شرایط

- ✓ دارای سابقه کار حداقل ۳ سال و حسن شهرت
- ✓ علاقه مند به یادگیری و کارگروهی پر انرژی
- ✓ ترجیحا متاهل و حداکثر سن ۳۵ سال
- ✓ آشنا به کار با کامپیوتر و شبکه های اجتماعی
- ✓ روابط عمومی بسیار عالی و ظاهر آراسته



علاقه مندان جهت شرکت در مصاحبه صرفا رزومه کامل خود را به شماره زیر ارسال فرمایند و یا از طریق لینک زیر فرم استخدام را تکمیل نمایند

☎ ۰۹۰۲۵۵۷۶۰۲۳



JOB.PARSPN.COM

پس از بررسی در صورت واجد شرایط بودن جهت مصاحبه حضوری با شما تماس گرفته خواهد شد





PARSICANADA

اخذ اقامت دائم

کانادا

موسسه حقوقی بین المللی دادگران حق و عدالت



ارزیابی و مشاوره رایگان ارسال کلمه "کانادا" به ۳۰۰۰۶۰۱۶

see all 4401 comments

2 DAYS AGO





PARSICANADA

# اخذ اقامت دائم استراليا

موسسه حقوقی بین المللی دادگران حق و عدالت



ارزیابی و مشاوره رایگان ارسال کلمه "استراليا" به ۳۰۰۰۶۰۱۶

see all 4401 comments  
2 DAYS AGO



# *This week*

No9\*this week magazine \* Cultural \* Economic \*30000 tomans

August 2020



## Unfulfilled Right