

پذیرش بد مسکنی به جای پرداخت اجاره بالا

به تازگی اخباری مبنی بر بدمسکنی مستاجران رواج پیدا کرده است و این پدیده ها تحت فشار افزایش غیر منطقی اجار بها تحمیل شده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، مستاجرانی که از پس اجاره بها در کلانشهرها برنمی آیند تصمیم بر جایگزینی راههای غیر منطقی برای معضل مسکن خود هستند وقتی صحبت از زندگی در کانکس شنیده می شود، ذهن بسیاری از مردم به سمت شرایط اضطراری مثل شرایط سیل و زلزله زدگی می رود. در این شرایط اسکان بازماندگان در کانکس چندان عجیب و غیرمنطقی به نظر نمی رسد. اما افزایش غیرقابل مهار قیمت اجاره مسکن تا حدی است که برخی افراد مجبور به کانکس نشینی شده اند.

جهش وحشیانه اجاره بها براساس تورم

مرتضی افقه، کارشناس اقتصادی در خصوص وضعیت اجاره بها گفت: در بخش مسکن جهش وحشیانه صورت گرفته است که اقشار متوسط دیگر نمی توانند خانه اجاره کنند چه برسد به خرید خانه بعید است که در کوتاه مدت بتوان مشکل مستأجران را برطرف کرد با توجه به تورم موجود در کشور بحران های اقتصادی یکی پس از دیگری خودنمایی می کند.

وی در ادامه افزود: بحران مسکن از یک دهه بی تدبیری ایجاد شده است و مهاجرت هایی که از روستا به کلانشهرها انجام شد و کانکس نشینی و پشت بام خوابی تبعات مهاجرت های روستا به شهرها است به جای اینکه روستاها را جایی برای زندگی کنیم مردم را از روستاها فراری داده ایم.

این کارشناس اقتصادی در ادامه بیان کرد: باید استان های محروم مانند سیستان و بلوچستان، ایلام و.. را قابل سکونت کنیم تا مردم به جای کوچ به کلانشهرها در این شهرها زندگی کنند ۳۰ سال است که قرار شده تا محرومیت زدایی صورت گیرد این راهکاری است که مهاجرانی که به کلانشهرها آمده اند به شهرهای خودشان بازگردند و مشکل کمبود مسکن در کلانشهرها برطرف شود و اجاره ها متناسب شود.

وی در ادامه در خصوص طرح های دولت برای کاهش اجاره بها نیز گفت: این طرح های کودکانه و غیر کارشناسی جوابگوی بازار مسکن نخواهد بود و این نشان از بی تجربگی مسؤولین در این بخش دارد دولت ساخت مسکن را انجام دهد تا مشکلات برطرف شود با راه اندازی سامانه و ورود خانه های خالی به بازار اجاره بها اتفاقی رخ نخواهد داد.

شرایط اقتصادی مردم را به سمت کانکس نشینی هدایت کرد

محمود فاطمی عقدا، رئیس سابق مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در خصوص چرایی افزایش کانکس نشینی می گوید: شرایط اقتصادی و افزایش قیمت ها مردم را به این سمت برده است که به سمت بد مسکنی حرکت کنند. هم چنین از سوی دیگر افزایش قیمت مصالح باعث شده تا قیمت تمام شده مسکن نیز گران تر از قبل شود و این موضوع روی اجاره بها نیز تأثیر مستقیم دارد.

وی در ادامه بیان کرد: کانکس نشینی یکی از بدمسکنی هایی است که در سالهای اخیر رواج یافته که از مناطق پایینی کلانشهرها به سمت حاشیه ها و روستاها سوق داده شده است.

رئیس سابق مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در ادامه گفت: برای جلوگیری از رواج کانکس نشینی تأمین مسکن مناسب اقتصادی جامعه و اجاره داری نوین اولویت دولت باید قرار گیرد به این مفهوم که سیستم اجاره کنترل شود به طوری که هم اکنون نهادهای دولتی و غیر دولتی مسکن هایی دارند که با توجه به نیاز جامعه و شرایط اقتصادی موجود می توانند اجاره دهند این در کوتاه مدت می تواند کمکی باشد به جلوگیری از بد مسکنی.

وی در ادامه افزود: حمایت سازمان ها و نهادها از بی خانمان ها و بد خانمان ها می تواند راهکار بعدی باشد تا مسکن سازی ها به پایان برسد.

محمود فاطمی عقدا در پایان گفت: در کوتاه مدت اشتغالزایی و تحویل مسکن از سوی سازمان ها و نهادها برای کنترل بازار اجاره بها تا کمبودهای مسکن جبران شود و ساز و کار در مسکن ساماندهی شود.

حاشیه نشینی در کلانشهرها

شاید تا همین یک دهه پیش، حاشیه نشینی پدیده رایجی بین اقشاری با درآمد متوسط نبود، اما روند حاشیه نشینی طی سال های اخیر، کاملاً افزایشی است. بیت الله ستاریان، کارشناس اقتصاد مسکن در گفت و گویی که فروردین ماه سال جاری با رکنا داشت گفته است: «سالانه، در کلانشهرها، حدود ۴ درصد به حاشیه نشینی در اطراف شهرهای بزرگ افزوده می شود، ولی این رقم در دنیا، زیر یک درصد است. شهر تهران سالانه حدود ۴ تا ۵ درصد افزایش حاشیه نشینی دارد که این یک فاجعه است. این یعنی شهر بعد از ۲۰ سال دو برابر بزرگ می شود! و حاشیه نشینی تهران بعد از همین ۲۰ سال،

برابر خود تهران می‌شود.»

به نظر می‌رسد علت اصلی کشیده شدن مردم به سمت حاشیه نشینی، این باشد که دخل و خرجشان به هیچ وجه جور در نمی‌آید. درواقع وقتی وضعیت افزایش قیمت‌ها با افزایش حقوق افراد همخوانی ندارد، چاره‌ای به جز ترک شهرهای گران قیمت و بزرگ وجود ندارد. محمود پژوم عضو هیئت مدیره کانون سراسری انبوه سازان کشور، در گفتگویی که با بازار انجام داد این موضوع را تأیید کرد و افزود: «افزایش هزینه‌های تولید مسکن در سال گذشته در کنار افزایش ۲۰ تا ۲۵ درصدی اجاره بها که دولت تعیین کرده کافی نیست، اما از طرفی این افزایش تعرفه از توان قشر زیادی از جامعه خارج است چراکه در حال حاضر، بیش از ۶۰ تا ۷۰ درصد درآمد خانوار برای پرداخت اجاره مسکن هزینه می‌شود.»

مصوبات بدون اجرایی

هادی حق شناس، کارشناس اقتصادی در خصوص مصوبه اجاره بها به مهر گفت: طبیعتاً دستورات و مصوبات اعلام شده اجرایی نمی‌شود مانند قیمت گذاری مرغ که وقتی تعیین می‌شود در میادین آن قیمت را خیلی کم می‌توان دید مصوبه اجاره بها نیز اجرایی نخواهد شد.

وی در ادامه افزود: در بخش مسکن به دلیل گرانی مصالح و تورم موجود هیچگاه اجاره بها کم نخواهد بود و دولت نیز نتوانست تا عرضه مسکن را با تقاضا همخوانی دهد بنابراین این مصوبه اجرایی نخواهد شد.

این کارشناس اقتصادی نیز در ادامه افزود: این مصوبات فقط جنبه سیاسی دارد و اینکه دولت اعلام کرده باشد که به فکر مستأجران است در غیر این صورت تأثیر چندانی نخواهد داشت.

وی در پایان بیان کرد: در یک صورت می‌توان توقع داشت که اجاره بها کاهش پیدا کند آن هم این است که وعده ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال اجرایی شود چرا که با به تعادل رسیدن عرضه و تقاضا این بازار روند کاهشی پیدا خواهد کرد با توجه به اینکه رشد نقدینگی در کشور از رشد اقتصادی بیشتر بوده است و این که اجاره بها طبق قانون نباشد امری طبیعی می‌باشد.

آمارهای افزایش اجاره بها در کلانشهرها

گزارش‌های مرکز آمار از قیمت مسکن در شهرهای منتخب کشور نشان می‌دهد ۵ شهر تهران، اصفهان، تبریز، شیراز و مشهد گران‌ترین شهرهای کشور در حوزه مسکن هستند. با توجه به این که بیشترین بازار کار به خصوص برای نیروهای متخصص یا تحصیلکرده نیز در شهرهای بزرگ قرار دارد، بسیاری از افراد چاره‌ای جز تن دادن به شرایط وخیم بازار مسکن این شهرها ندارند. افرادی که ابتدا ناچار به کاهش متراژ خانه‌های اجاره‌ای، سپس پایین‌تر بردن محل زندگی خود می‌شوند و در نهایت مجبورند به حواشی شهر و یا حتی حلی آبادها پناه ببرند.

بر اساس گزارش مرکز آمار، هزینه اجاره مسکن در ایران ۳۵ تا ۵۰ درصد هزینه‌های یک خانوار ایرانی را به خود اختصاص می‌دهد. این در حالی است که وضعیت صعود قیمت‌های رهن و اجاره مسکن در شهرهایی مثل تهران نیز غیرقابل مهار به نظر می‌رسد. با وجود وعده‌های گاه و بیگاه مسئولین و شعارهایی که اغلب بر محور باید و نباید می‌چرخند، همچنان، تغییر خاصی در وضعیت بازار مسکن رخ نمی‌دهد و فشار افزایش قیمت‌ها بر دوش مستأجران است.

حاشیه نشینی در سکونتگاه‌های غیر رسمی با بافت‌های ناکارآمد و عمدتاً فرسوده در بحث شهرسازی، مهمترین تبعاتش، افزایش آسیب‌های اجتماعی است. عادی شدن شرایط می‌تواند گسترش این معضل را به همراه داشته باشد چرا که به خودی خود تکرار این امر حساسیت‌ها را از بین می‌برد و این نوع زندگی به یک سبک تبدیل می‌شود.

برای فرار از این معضل دولت باید ساخت و سازها را افزایش دهد و از سوی دیگر خانه‌های ارزان قیمت در اختیار مردم قرار دهد تا پدیده کانکس نشینی برطرف شود.

منبع: مهر