

امکان زیستن برای همگان

ویژه‌نامه روز جهانی مستاجران

مهرماه ۱۴۰۵







مؤسسه مطالعات و
تحقیقات اجتماعی
۱۳۳۷

ویژه نامه روز
جهانی مستأجران
مهرماه ۱۴۰۵

امکان زیستن برای همگان

مؤسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی، بخش مطالعات شهری و منطقه‌ای

هیئت تحریریه:

حسین ایمانی جاجرمی، طاهره جورکش، مه‌دا بابایی، مبینا
ملکیان‌پور، هانیه امیری، مارال لطیفی، محمد محمدی، محمد کریم
آسایش، سلمی قاضی

بهره‌برداری از مطالب با ذکر منبع آزاد است.

بخش اول

- ۶ - مشکل اجاره‌نشینی و ضرورت بازگشت جامعه‌شناسی به مسئله اجاره در شهرها
- ۱۰ - زیستن در وضعیت دائمی تمدید؛ زنان مجرد و ناامنی سکونتی در تهران
- ۱۴ - بازتولید نابرابری؛ شکاف میان نسل مالکان و نسل مستأجران
- ۱۸ - بدمسکنی استیجاری و انواع فرم‌ها
- ۲۲ - جغرافیای طرد : رانده‌شدن مستأجران از شهرهای بزرگ و بازتولید نامرئی
- ۲۵ - زیست‌جهان مستأجر در شهر تهران
- ۲۹ - همبستگی اساس و ورای حمایت؛ ضرورت تشکیل‌یابی مستأجران
- ۳۲ - موجر علیه مستأجر؟ صورت مسئله را باید عوض کرد

بخش اول

مشکل اجاره‌نشینی و ضرورت بازگشت جامعه‌شناسی به مسئله اجاره در شهرها

حسین ایمانی جاجرمی، رئیس موسسه
مطالعات و تحقیقات اجتماعی دانشگاه
تهران



بحران مسکن در شهرهای امروز را نمی‌توان فقط با تعداد واحدهایی که ساخته شده یا قرار است طبق وعده‌های عموماً انجام نشده!- ساخته شوند، قیمت زمین یا میزان افزایش اجاره‌بها توضیح داد. مسکن، پیش از آن که در نظام سرمایه داری یک کالا یا دارایی اقتصادی باشد، یک حق شهروندی، بخشی از زندگی اجتماعی مردم و بستر شکل‌گیری روابط خانوادگی، دسترسی به فرصت‌های شهری، بهره‌مندی از زیرساخت‌ها، احساس امنیت، تعلق به مکان و هویت شهری است. از همین رو، مساله اجاره‌نشینی، به‌ویژه در میان گروه‌های کم‌درآمد، نگاهی فراتر از محاسبات اقتصادی را می‌طلبد.

گزارش سال ۲۰۲۶ برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد، با عنوان گزارش شهرهای جهان: بحران جهانی مسکن؛ مسیرهایی برای

اقدام، ابعاد گسترده این بحران را در مقیاس جهانی بررسی می‌کند. این گزارش، بحران مسکن را پدیده‌ای چندبعدی می‌داند که استطاعت‌پذیری، جابه‌جایی، سکونت غیررسمی، تاب‌آوری و کیفیت زندگی را به یکدیگر پیوند می‌دهد. یکی از نکات محوری آن، غلبه نظام‌های تأمین مالی مسکن مالکیت‌محور و کم‌توجهی به گزینه‌های اجاره‌ای و مسکن اجتماعی است. از این منظر، تأمین مسکن برای همه فقط با افزایش ساخت‌وساز یا تسهیل خرید خانه محقق نمی‌شود؛ بلکه به تنوع شیوه‌های تصرف، حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر و نقش فعال‌تر دولت و جماعت‌های

محلی نیاز دارد.

اجاره‌نشینی در شهرها تنها یک شیوه تأمین سرپناه نیست بلکه وضعیتی اجتماعی است که با نابرابری درآمدی، مهاجرت، تحرک شغلی، ساختار خانواده، دسترسی به زیرساخت‌ها و خدمات شهری و امکان برخورداری از حقوق شهروندی پیوند دارد. برای بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد، اجاره‌نشینی نه انتخابی آزادانه، بلکه نتیجه محدودیت در دسترسی به مالکیت و فقدان گزینه‌های مناسب و قابل استطاعت است. در چنین شرایطی، افزایش اجاره‌بها تنها به معنای افزایش هزینه خانوار نیست؛ بلکه می‌تواند به کوچک‌تر شدن فضای زندگی،

تراکم بیشتر، جابه‌جایی‌های ناخواسته، از دست دادن شبکه های اجتماعی، دور شدن از محل کار و خدمات و در نهایت کاهش کیفیت زندگی شهری بینجامد.

تاریخ پژوهش‌های اجتماعی در ایران نشان می‌دهد که این مسائل موضوعاتی تازه نیستند. نخستین بار در سمینار بررسی مسائل اجتماعی شهر تهران که به همت موسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی در اردیبهشت

یکی از یافته‌های مهم این پژوهش آن بود که در سال ۱۳۴۹، حدود ۴۲ درصد مستاجران تهران در شرایطی زندگی می‌کردند که پژوهشگران آن را بحرانی توصیف کرده بودند. این خانوارها با پرداخت نزدیک به یک‌سوم درآمد خود بابت اجاره، در واحدهایی با فضای بسیار محدود، تراکم بالا و دسترسی اندک به امکانات بهداشتی ساکن بودند.

سال ۱۳۴۱ برگزار شد به مشکلات شهرنشینی شتابان، مشکلات پایتخت از جمله مسائل مربوط به مسکن و اجاره نشینی در قالبی نو، یعنی آرایه نتایج تحقیق پژوهشگران در حضور مقامات سیاسی و اداری و بحث و گفتگو درباره مساله طرح شده و آرایه پیشنهادها برای اصلاح و بهبود، توجه شد. در اواخر دهه ۱۳۴۰

هم گروهی از پژوهشگران مؤسسه به سرپرستی دکتر فیروز توفیق، در مطالعه‌ای با عنوان «اجاره خانه و اجاره‌نشینی در تهران»، به بررسی ابعاد گوناگون این مساله پرداختند. این تحقیق با استفاده از اطلاعات بیش از هزار خانوار مستأجر و مصاحبه با بنگاه‌های معاملات املاک، علاوه بر تغییرات اجاره‌بها، مشخصات اجتماعی مستاجران، ویژگی‌های ساختمان‌های اجاره‌ای، کیفیت مسکن و تفاوت‌های فضایی و درآمدی را بررسی کرد.

یکی از یافته‌های مهم این پژوهش آن بود که در سال ۱۳۴۹، حدود ۴۲ درصد مستاجران تهران در شرایطی زندگی می‌کردند که پژوهشگران آن را بحرانی توصیف کرده بودند. این خانوارها با پرداخت نزدیک به یک‌سوم درآمد خود

بابت اجاره، در واحدهایی با فضای بسیار محدود، تراکم بالا و دسترسی اندک به امکانات بهداشتی ساکن بودند. متوسط زیربنای مسکن این گروه حدود ۲۵ مترمربع بود و سهم هر نفر از فضای مسکونی به حدود ۵.۶ مترمربع می‌رسید. گزارش با طرح این پرسش که آیا بهبود مسکن برای این گروه مهم‌ترین و

فوری‌ترین مساله رفاهی نیست، در عمل توجه را از قیمت مسکن به کیفیت زندگی و عدالت اجتماعی معطوف می‌کرد.

اهمیت دیگر این تحقیق، توجه به تفاوت میان اجاره‌بهای خانوارهای ساکن و اجاره‌بهای معاملات جدید بود. محققان موسسه نشان دادند که افزایش اجاره در معاملات جدید به مراتب بیشتر از افزایش اجاره‌بهای جاری است. این تمایز، تفاوت وضعیت مستاجران تثبیت‌شده و خانوارهایی را آشکار می‌کند که ناچار به جابه‌جایی بودند. به بیان دیگر، میانگین افزایش اجاره‌بها نمی‌توانست به‌تنهایی فشار واقعی بازار اجاره را بر خانوارهایی نشان دهد که برای یافتن مسکن اجاره‌ای جدید اقدام می‌کردند.

این تحقیق همچنین رابطه میان تحولات بازار زمین، هزینه ساخت‌وساز و افزایش اجاره‌بها را بررسی کرد. افزایش چشمگیر قیمت زمین، رشد هزینه مصالح و دستمزدها و محدودیت‌های ساخت‌وساز از جمله عواملی بودند که در تحلیل پژوهشگران و روایت فعالان بازار مطرح شدند. در کنار این عوامل، گزارش به بهبود نسبی کیفیت و امکانات مسکن نیز توجه داشت و میان افزایش مبلغ اجاره و تغییر کیفیت واحدهای مسکونی تمایز گذاشت. چنین رویکردی نشان می‌دهد که

پژوهش اجتماعی مسکن، هنگامی ارزش بیشتری دارد که شاخص‌های اقتصادی را در پیوند با ویژگی‌های واقعی سکونت و تجربه زیسته خانوارها بررسی کند.

چنین توجهاتی به ابعاد اجتماعی و اقتصادی مسکن، پیشینه دیرینه در مؤسسه دارد. در کنار مطالعه اجاره‌نشینی در تهران به هدایت فیروز توفیق، پل وییی، جامعه‌شناس شهری فرانسوی و از پژوهشگران بین‌المللی همکار مؤسسه، در مطالعه‌ای درباره بازار زمین و جامعه شهری تهران، سازوکارهای قیمت‌گذاری زمین، سوداگری و نقش آن‌ها را در شکل‌گیری ساختار فضایی شهر بررسی کرد. این دو پژوهش، از دو زاویه متفاوت، بر ضرورت فهم مسکن و زمین به‌عنوان پدیده‌هایی اجتماعی و اقتصادی تأکید دارند. این دسته مطالعات در کنار پژوهش‌های دیگر مؤسسه درباره اشکال و انواع تصرف در واحدهای مسکونی، بخشی از یک سنت پژوهشی را شکل می‌دهد که مسکن را نه فقط به‌عنوان یک موضوع فنی و اقتصادی، بلکه به‌مثابه مساله‌ای اجتماعی خوانش می‌کرد. بازخوانی این میراث، فرصتی برای طرح دوباره پرسش‌هایی است که همچنان اهمیت دارند: چه کسانی مستأجرند؟ چرا اجاره‌نشین شده‌اند؟ در چه شرایطی زندگی می‌کنند؟ و ناامنی سکونت چه پیامدهایی برای زندگی فردی، خانوادگی و اجتماعی آنان دارد؟

جا دارد که به گزارش‌های مؤسسه آموزش و تحقیقات تعاونی هم درباره مسکن و تعاونی‌های مسکن در دهه‌های ۴۰ و ۵۰ خورشیدی اشاره

شود. موسسه‌ای که در صورت تداوم می‌توانست کانونی برای پژوهش درباره تعاونی‌های مسکن و نیز اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مستأجران باشد و بر دانش اجتماعی در حوزه مسکن بیفزاید. افسوس که این سرمایه‌نهادی علوم اجتماعی از دست رفته است.

امروز نیز به مطالعات میدانی و مستمر درباره زندگی مستأجران نیاز داریم. باید بدانیم افزایش هزینه مسکن چگونه بر تغذیه، آموزش، سلامت، روابط خانوادگی و مشارکت اجتماعی خانوارها اثر می‌گذارد؛ جابه‌جایی‌های اجباری چه پیامدهایی برای شبکه‌های اجتماعی، موجودی سرمایه اجتماعی، پیوندهای محلی و دسترسی به فرصت‌های شهری دارند؛ و وضعیت گروه‌هایی چون خانوارهای جوان، مهاجران، زنان سرپرست خانوار، توان‌یابان و سالمندان مستأجر چگونه با یکدیگر تفاوت دارد. همچنین باید میان استطاعت مالی و کیفیت مسکن پیوند برقرار کرد؛ زیرا اجاره‌ای به ظاهر قابل پرداخت، اگر با تراکم شدید، کیفیت نامناسب یا موقعیت مکانی نامطلوب همراه باشد، لزوماً به معنای برخورداری از مسکن مناسب نیست.

چنین پژوهش‌هایی می‌توانند مبنایی برای بازاندیشی در سیاست مسکن باشند. حمایت از مستأجران تنها به کنترل افزایش اجاره‌بها محدود نمی‌شود. توسعه گزینه‌های اجاره‌ای قابل استطاعت، تقویت امنیت سکونت، توجه به کیفیت و موقعیت مکانی مسکن، حمایت از خانوارهای در معرض جابه‌جایی، در اولویت قرار دادن زیرساخت‌های اجتماعی و افزایش

مشارکت ساکنان در تصمیم‌گیری‌های مرتبط با محله، همگی بخشی از دستور کار سیاست اجتماعی مسکن‌اند. این سیاست‌ها باید با برنامه‌ریزی زمین، حمل‌ونقل، اشتغال و خدمات شهری هماهنگ شوند. این‌ها مسائلی هستند که در سیاست‌گذاری‌ها و تصمیمات مربوط به مسکن در کشور جایی ندارند و به آن‌ها توجه اندکی می‌شود.

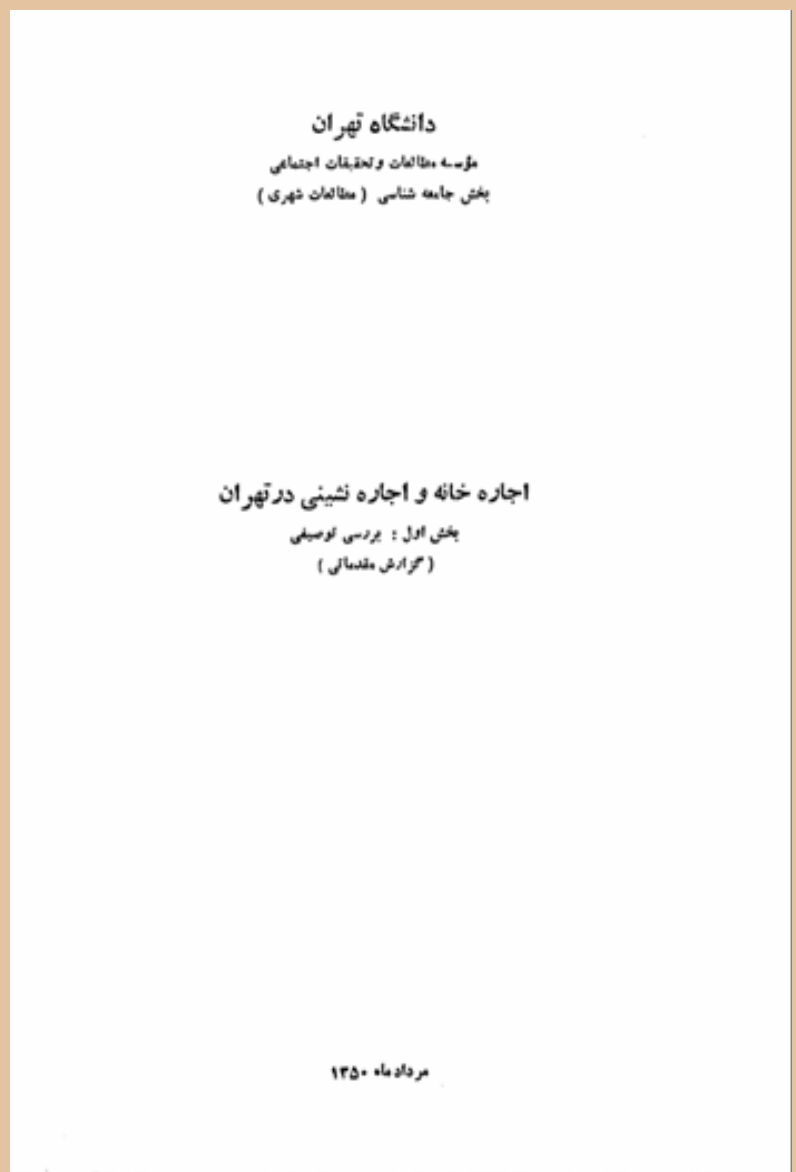
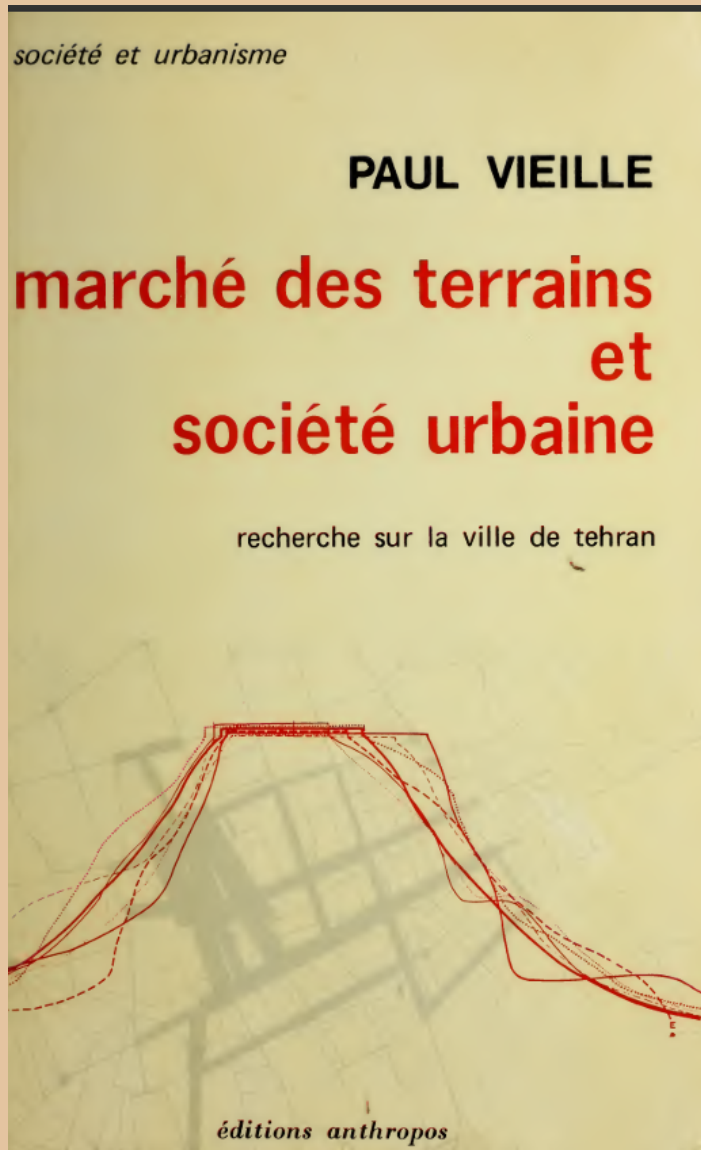
مؤسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران، با پیشینه‌ای طولانی در مطالعه مسائل اجتماعی و شهری ایران، می‌تواند در بازگرداندن این موضوع به دستور کار پژوهش و سیاست‌گذاری نقش ایفا کند. بازخوانی تجربه‌های پیشین، انجام مطالعات میدانی تازه و گفت‌وگو میان دانشگاه، نهادهای عمومی، مدیریت شهری و گروه‌های مستأجر، گام‌هایی برای شناخت دقیق‌تر مسئله و تدوین سیاست‌های مبتنی بر شواهد هستند.

مساله اجاره‌نشینی در نهایت پرسشی درباره نوع شهری است که می‌خواهیم بسازیم: آیا شهری را می‌خواهیم که در آن امکان سکونت مناسب به توان اقتصادی و مالکیت‌داری وابسته باشد، یا در جستجوی شهری هستیم که گروه‌های مختلف اجتماعی بتوانند با حفظ امنیت و کرامت، در آن زندگی کنند و از فرصت‌های آن بهره‌مند شوند؟ پاسخ به این پرسش، بدون شناخت اجتماعی اجاره‌نشینی و توجه ویژه به وضعیت گروه‌های کم‌درآمد، ممکن نخواهد بود.

منابع:

توفیق، ف. و همکاران (۱۳۵۰) اجاره خانه و اجاره نشینی در تهران، بخش اول: بررسی توصیفی (گزارش مقدماتی). تهران: موسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران.

Vieille, P. (1970). Marché des terrains et société urbaine : Recherche sur la ville de Tehran. Anthropos.



زیستن در وضعیت دائمی تمدید؛ زنان مجرد و ناامنی سکونتی در تهران

طاہرہ جورکش، دانش آموختہ کارشناسی ارشد علوم اجتماعی،

برنامہ ریزی رفاه اجتماعی، دانشگاه تهران



هر سال با نزدیک شدن به پایان تابستان، بازار اجاره تهران وارد دوره‌ای می‌شود که می‌توان آن را فصل بازتوزیع اجباری جمعیت در شهر نامید؛ دوره‌ای که در آن بسیاری از مستأجران با مسئله تمدید قرارداد، جست‌وجوی مسکن جدید یا تغییر محل سکونت مواجه می‌شوند. اما این چرخه برای همه به یک شکل تجربه نمی‌شود. در میان گروه‌های مختلف مستأجر، زنان مجرد با مجموعه‌ای از محدودیت‌ها مواجه‌اند که تجربه آنان از بحران مسکن را از یک مسئله صرفاً اقتصادی فراتر می‌برد؛ این فراتر رفتن، پس از جنگ اخیر و فشارهایی که نوک پیکانش مستقیم بر زنان بود، اکنون در بستر تورمی حادث‌تر از همیشه شکل گرفته است.

اگرچه طی سال‌های اخیر درباره تورم مسکن، افزایش اجاره‌بها و فشارهای اقتصادی بر خانوارها بسیار گفته شده، بخش عمده ادبیات موجود «خانوار» را واحد تحلیل خود قرار داده و کمتر به زن مجرد به مثابه کنشگری

مستقل در بازار مسکن پرداخته است. در نتیجه، بخش مهمی از ابعاد جنسیتی بحران مسکن، از جمله تبعیض در دسترسی به بازار اجاره، ناامنی سکونتی، محدودیت انتخاب و تأثیر این شرایط بر استقلال فردی، کمتر دیده شده است. این نوشتار بر پایه تحلیل کیفی ده مصاحبه عمیق نیمه‌ساختاریافته با زنان مجرد مستأجر در تهران و با بهره‌گیری از ادبیات جامعه‌شناسی شهری و مطالعات جنسیت تدوین شده است. هدف، فهم سازوکارهای محدود شدن دامنه انتخاب زنان در مواجهه با بحران مسکن است. در مطالعات شهری، مسکن صرفاً کالایی برای مصرف یا سرمایه‌گذاری نیست، بلکه بخشی از زیرساخت اجتماعی و فضایی زندگی روزمره است. از منظر نظریه «حق به شهر» که آنری لوفور مطرح کرده است، دسترسی به فضاهای شهری و امکان حضور و مشارکت در حیات اجتماعی شهر، بخشی از حقوق شهروندی محسوب می‌شود. پژوهش‌های فمینیستی در حوزه شهر نیز با گسترش این بحث نشان داده‌اند که زنان شهر را در شرایطی متفاوت از مردان تجربه می‌کنند؛ شرایطی که با نابرابری‌های جنسیتی، محدودیت‌های اجتماعی و ملاحظات امنیتی پیوند دارد. بنابراین، محل سکونت تنها فضایی برای زیستن نیست، بلکه امکان دسترسی به مجموعه‌ای از فرصت‌ها و منابع را نیز تعیین می‌کند؛ فرصت‌هایی مانند دسترسی به بازار کار، شبکه‌های اجتماعی، خدمات شهری، امکانات

آموزشی و روابط حمایتی. می‌توان این مجموعه فرصت‌های وابسته به موقعیت مکانی را در قالب مفهوم «سرمایه مکانی» در نظر گرفت. بنابراین، تغییر محل سکونت لزوماً صرفاً تغییر یک آدرس نیست؛ جابه‌جایی می‌تواند بخشی از دسترسی فرد به منابع و فرصت‌های شهری را نیز تغییر دهد.

بر این اساس، ناامنی سکونتی را می‌توان فراتر از ناتوانی در پرداخت هزینه مسکن در نظر گرفت. زمانی که فرد دائماً با احتمال افزایش اجاره، عدم تمدید قرارداد یا ضرورت جابه‌جایی مواجه است، امکان برنامه‌ریزی بلندمدت برای زندگی نیز محدود می‌شود. اگر جابه‌جایی اجباری فرد را به محله‌ای دورتر از محل کار یا شبکه اجتماعی خود سوق دهد، بخشی از سرمایه مکانی او از دست می‌رود؛ و اگر انتخاب‌های موجود به خانه‌ای کوچک‌تر، محله‌ای کم‌برخوردارتر یا سکونت اشتراکی محدود شود، دامنه انتخاب‌های فردی نیز کاهش می‌یابد. در واقع می‌توان رابطه‌ای میان ناامنی سکونتی، سرمایه مکانی و عاملیت ترسیم کرد: ناامنی سکونتی می‌تواند به کاهش یا بازآرایی سرمایه مکانی منجر شود؛ کاهش سرمایه مکانی، دامنه گزینه‌های در دسترس را محدود می‌کند؛ و محدود شدن گزینه‌ها، امکان انتخاب و برنامه‌ریزی مستقل برای زندگی را کاهش می‌دهد. در

نتیجه، بحران مسکن برای زنان مجرد تنها مسئله‌ای درباره توان پرداخت اجاره نیست، بلکه می‌تواند به فرسایش تدریجی عاملیت آنان در تصمیم‌گیری درباره محل زندگی، کار، روابط اجتماعی و آینده منجر شود.

برای یک زن مجرد در تهران، اجاره‌نشینی می‌تواند به زیستن در وضعیت دائمی «تمدیدپذیری» بدل شود: آیا قرارداد تمدید می‌شود؟ با چه مبلغی؟ اگر نه، خانه بعدی کجاست؟ می‌توان در همان محله ماند؟ باید از محل کار دورتر شد؟ وقتی اجاره از توان پرداخت فاصله می‌گیرد، انتخاب معمولاً میان چند «بدیل ناقص» است: خانه کوچک‌تر، محله ارزان‌تر، فاصله بیشتر از مرکز شهر، هم‌خانه‌شدن یا بازگشت به خانه پدری؛ هر کدام با هزینه‌ای پنهان که در رقم اجاره دیده نمی‌شود. از دست دادن یک خانه یا جابه‌جایی اجباری، در واقع صرفاً تغییر آدرس نیست، بلکه به معنای از دست رفتن بخشی از همین سرمایه مکانی است. افزایش اجاره‌بها را می‌توان آغاز یک زنجیره دانست: جابه‌جایی به محله‌ای ارزان‌تر، خانه‌ای با امکانات کمتر، افزایش زمان رفت‌وآمد، کاهش ساعات فراغت، محدود شدن فرصت‌های شغلی و در نهایت کاهش امکان برنامه‌ریزی برای آینده. نابرابری اقتصادی از این مسیر به نابرابری فضایی تبدیل می‌شود و به تدریج در نقشه شهر رسوب می‌کند. افزایش هزینه اجاره را باید در بستر گسترده‌تر بحران استطاعت مسکن در تهران و ایران در نظر گرفت. آمار رسمی و مجزایی درباره زنان مجرد مستأجر در دسترس نیست، اما بر پایه گزارش‌های مبتنی بر مرکز آمار ایران، شاخص اجاره مسکن در سال منتهی به آبان ۱۴۰۳ حدود ۴۲ درصد افزایش داشته است. تهران نیز از جمله استان‌هایی است که سهم بالایی از جمعیت آن در واحدهای استیجاری سکونت دارند. این ارقام، اگرچه به‌طور مشخص وضعیت زنان مجرد را اندازه‌گیری نمی‌کنند، زمینه ساختاری فشاری را نشان می‌دهند که تجربه گروه‌های مختلف مستأجر را شکل می‌دهد. با این حال، مسئله اصلی در اینجا، چگونگی تجربه و مواجهه زنان مجرد با این فشار است. مسئله زنان مستأجر تهران فقط «تورم و گرانی اجاره مسکن» نیست؛ بخشی از مسئله به نابرابری در دسترسی به بازار اجاره بازمی‌گردد. در این نوشتار، منظور از تبعیض جنسیتی در بازار مسکن، وضعیتی است که در آن زنان، به‌ویژه زنان

مجرد، در فرایند جست‌وجو، مذاکره و عقد قرارداد اجاره، به دلیل جنسیت یا وضعیت تأهل خود با شرایطی متفاوت از مردان یا زنان متأهل مواجه می‌شوند. این تفاوت می‌تواند در قالب محدودیت در پذیرش مستأجر، درخواست مدارک یا تضمین‌های اضافی، پرسش درباره وضعیت تأهل یا اعمال محدودیت از سوی مالکان و مدیران ساختمان بروز کند.

به بیان دیگر، نابرابری پیش از آن‌که در پرسش «چقدر باید پرداخت؟» ظاهر شود، ممکن است در پرسش مقدماتی‌تر «آیا امکان ورود به این بازار وجود دارد؟» شکل بگیرد. یکی از مصاحبه‌شوندگان این تجربه را از زبان بنگاه معاملات ملکی چنین خلاصه کرد: «صاحب‌خانه به مجرد، اون‌هم دختر، خانه نمی‌دهد.» در روایت‌های مصاحبه‌شوندگان، ترجیح برخی مالکان به مستأجران متأهل، درخواست ضامن مرد و پرسش‌های غیررسمی درباره وضعیت تأهل، از جمله مصادیقی بودند که دسترسی زنان مجرد به بازار اجاره را محدود می‌کردند. در برخی مجتمع‌های مسکونی نیز مصاحبه‌شوندگان از وجود محدودیت‌هایی برای اجاره به افراد مجرد یا ضرورت جلب رضایت هیئت‌مدیره سخن گفتند.

همچنین، در برخی موارد، مدارکی مانند گواهی اشتغال یا دانشجویی از زنان مجرد درخواست شده بود؛ الزاماتی که بنا بر روایت مصاحبه‌شوندگان، در مورد برخی زنان متأهل وجود نداشت.

این موارد را نمی‌توان صرفاً به افزایش هزینه مسکن فروکاست؛ زیرا بخشی از آن‌ها پیش از تعیین قیمت و در مرحله دسترسی به خود واحد مسکونی رخ می‌دهند. از این منظر، تجربه زنان مجرد نشان می‌دهد که بحران مسکن می‌تواند هم‌زمان با محدودیت اقتصادی و نوعی غربالگری اجتماعی و جنسیتی در فرایند دسترسی به مسکن همراه باشد. به این‌موارد باید هزینه اقتصادی ناشی از سکونت انفرادی را نیز افزود که کمتر به چشم می‌آید. زن مجرد، برخلاف زوج یا خانوار چندنفره، امکان تقسیم هزینه اجاره با فرد دیگری را ندارد و در نتیجه، برای برخورداری از سطح مشابهی از کیفیت سکونت، ممکن است سهم بیشتری از درآمد خود را صرف هزینه‌های مسکن کند. این وضعیت، به‌ویژه در شرایط افزایش مداوم اجاره‌بها، می‌تواند فشار اقتصادی بیشتری بر زنان مجرد وارد کند. این نابرابری گاه شکل مستقیم‌تری نیز پیدا می‌کند: یکی از مصاحبه‌شوندگان، با آن‌که تنها سکونت داشت، ناچار بود شارژ ساختمان را به میزان دو

نفر پردازد؛ در این مورد، معیار تعیین هزینه نه تعداد واقعی ساکنان، بلکه کیفیت و امکانات واحد مسکونی بود. برخی از مصاحبه‌شوندگان علاوه بر هزینه شخصی، بخشی از هزینه‌های خانواده را نیز بر عهده داشتند؛ در یک مورد، بیماری پدر و پایین‌بودن حقوق بازنشستگی او، فشاری مضاعف بر دوش دختر گذاشته بود که هم‌زمان باید اجاره خانه خود و بخشی از اجاره خانه پدری را تأمین می‌کرد.

فراتر از این غربالگری در ورودی بازار، زنان مجرد مستأجر با لایه‌ای از فشار روانی اجتماعی روبه‌رو هستند که جایی در آمار رسمی ندارد. انگ اجتماعی و نگاه قضاوت‌گر، برچسب‌های تحقیرآمیز به زنان مجرد یا طلاق‌گرفته، بخشی از این تجربه است. برخی مصاحبه‌شوندگان توضیح دادند که برای پرهیز از نگاه منفی همسایگان، ناچار به پنهان‌کاری درباره وضعیت تأهل خود شده‌اند، از جمله معرفی برادر به‌عنوان همسر در زمان بستن قرارداد. استرس تمدید سالانه قرارداد، خود به منبعی مستقل از فرسایش روانی بدل می‌شود؛ ترسی که هرگز واقعاً فروکش نمی‌کند، چرا که تاریخ تمدید همیشه در افق نزدیک ایستاده است. بسیاری از زنان برای پیشگیری از بهانه‌جویی

صاحبخانه، اجاره و شارژ را پیش از موعد می‌پردازند و برای جبران فاصله میان درآمد و هزینه، ناچار به کاهش تدریجی مخارج روزمره می‌شوند؛ از محدود کردن خریدهای ضروری و به تعویق انداختن برخی هزینه‌ها تا کاهش دیدارهای اجتماعی و چشم‌پوشی از بخشی از نیازهای شخصی. این نوع ریاضت اقتصادی معمولاً در سکونت و بدون بازتاب در آمارهای رسمی رخ می‌دهد و در بسیاری موارد با نگرانی از ناتوانی در حفظ استقلال سکونتی همراه است. در موارد حادث‌تر، ناامنی سکونتی به آزار و مزاحمت از سوی مالکان یا همسایگان، از نقض حریم خصوصی تا مزاحمت‌های شبانه و نظارت مستمر، گسترش می‌یابد. این رفتارهای به‌ظاهر پراکنده، در مجموع نوعی نظارت غیررسمی و جنسیت‌زده بر بدن و سکونت زن مستأجر ایجاد می‌کنند؛ به‌گونه‌ای که خانه، به‌جای پناه، به فضایی برای تداوم ناامنی و فرسایش امنیت روانی بدل می‌شود.

در واکنش به این محدودیت‌ها، برخی اشکال جایگزین و نیمه‌رسمی سکونت در تجربه مصاحبه‌شوندگان دیده می‌شود. یکی از این پاسخ‌ها، رواج پانسیون‌ها و خوابگاه‌های تک‌جنسیتی دخترانه است: فضاهایی که به نظر می‌رسد تا حد زیادی برای دورزدن همین بی‌اعتمادی نهادی به زن مستقل شکل گرفته‌اند و راهی برای

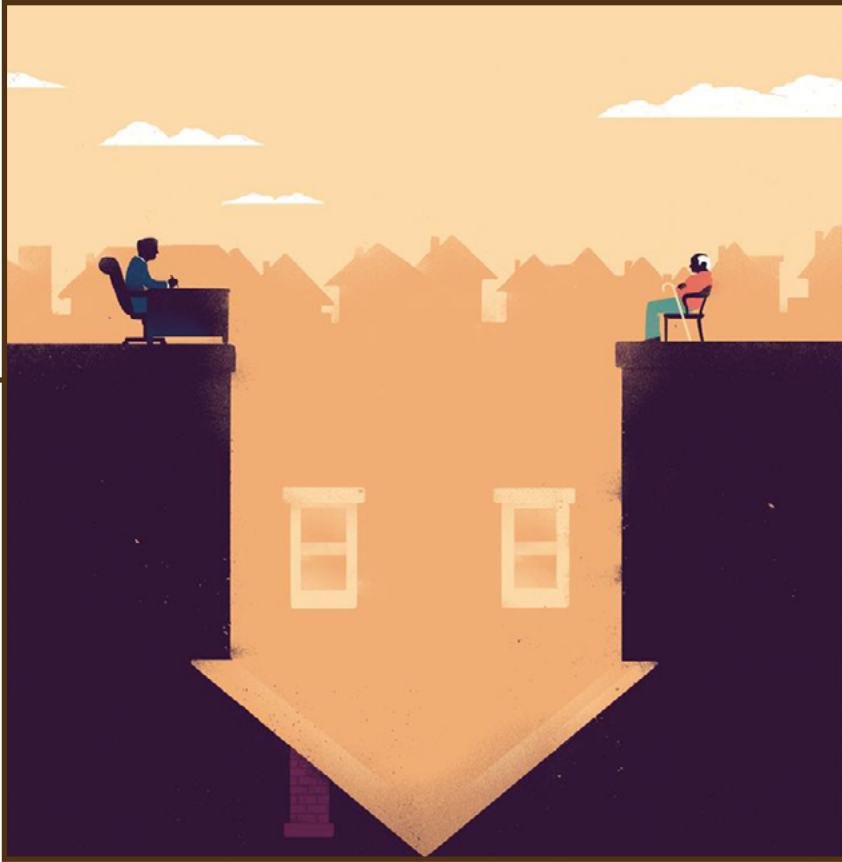
سکونت بدون دردسر اثبات هویت و تأهل فراهم می‌کنند، اما در عوض، استقلال و حریم خصوصی را محدود می‌کنند. پاسخ دیگر، رشد سکونت اشتراکی غیررسمی است: چند دختر مجرد که برای تقسیم هزینه اجاره در یک واحد زندگی می‌کنند، حتی اگر پیش از آن یکدیگر را نشناخته و صرفاً از طریق آگهی‌های اینترنتی به هم رسیده باشند؛ راهبردی که بار مذاکره بر سر قواعد زندگی مشترک با غریبه و ریسک‌های حریم خصوصی را به همراه دارد. بازگشت اجباری به خانه پدری نیز از دیگر پیامدهای افزایش هزینه مسکن است که در تجربه برخی زنان دیده می‌شود. برای زنانی که طی سال‌های گذشته با اتکا به درآمد خود به استقلال سکونتی دست یافته‌اند، ناتوانی در تأمین هزینه اجاره می‌تواند این استقلال را در معرض عقب‌گرد قرار دهد. در چنین شرایطی، بازگشت به خانه پدری صرفاً تغییر محل سکونت نیست، بلکه ممکن است به معنای از دست رفتن بخشی از استقلالی باشد که طی سال‌ها شکل گرفته است. این بازگشت همچنین می‌تواند فرد را دوباره در معرض قواعد، انتظارات و کنترل‌های خانوادگی قرار دهد که پیش‌تر از آن‌ها فاصله گرفته بود. اینجاست که افزایش هزینه مسکن می‌تواند فراتر از ایجاد فشار اقتصادی، دامنه استقلال و عاملیت زنان را

نیز محدود کند.

بحران اجاره مسکن در تهران، برای زنان صرفاً افزایش هزینه سکونت نیست؛ بلکه تجربه‌ای نابرابر از ناامنی و تبعیض جنسیتی در دسترسی به مسکن است. برای بخشی از زنان، خانه دیگر صرفاً فضایی برای زیستن و تصمیم‌گیری نیست، بلکه به عرصه‌ای برای مواجهه با تصمیم‌ها و محدودیت‌هایی بدل می‌شود که از سوی صاحبخانه، سازوکارهای بازار و، در مواردی، خانواده بر آنان تحمیل می‌شود. در این معنا، بحران مسکن از مسئله‌ای درباره قیمت و توان پرداخت فراتر می‌رود و به مسئله‌ای درباره امکان مستقل زیستن، حفظ عاملیت و برخورداری از حق انتخاب تبدیل می‌شود.

بازتولید نابرابری؛ شکاف عمیق میان نسل مالکان و نسل مستأجران

مهرداد بابایی، دانشجوی جامعه‌شناسی دانشگاه تهران



بنابراین، مسئله‌ی مسکن دیگر صرفاً یک پدیده اقتصادی نیست، بلکه حوزه‌های دیگر زندگی اجتماعی، از جمله اشتغال، روابط اجتماعی و در نهایت کیفیت و امنیت زندگی را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

طبق گزارش‌های مرکز آمار ایران در سال ۱۴۰۳، ۷۷.۵ درصد از خانوارهای شهری دهک دهم درآمدی، مالک مسکن خود هستند. این رقم برای دهک اول تنها ۶۰.۵ درصد است. اجاره‌نشینی در دهک اول ۲۲.۸ درصد است که نزدیک به سه برابر دهک دهم با درصد ۷.۵ است. این آمار حاکی از آن است که شکاف ساختاری اقتصادی معناداری میان مالکان مسکن و مستأجران وجود دارد. به احتمال زیاد با توجه به گسست بیشتر دهک اول و دهم و افزایش بیشتر قیمت مسکن در کلان‌شهرها، این تفاوت به مراتب تشدید می‌شود. بنابراین وضعیت مسکن به‌طور مستقیم با جایگاه اقتصادی افراد گره خورده است.

با این حال، نابرابری طبقاتی نمی‌تواند به تنهایی تبیین‌گر این وضعیت باشد. داده‌های طرح هزینه و درآمد خانوار شهری سال ۱۴۰۳ مرکز آمار ایران، نشان می‌دهد سهم مالکیت مسکن در خانوارهای شهری با سرپرست زیر ۳۰ سال تنها ۲۵.۱۶ درصد است، در حالی که این رقم برای خانوارهای با سرپرست ۶۰ سال و بیشتر به ۸۸.۷۲ درصد می‌رسد.

درواقع این نابرابری فقط بصورت مقطعی میان طبقات مختلف

امروز در ایران، صاحب‌خانه‌شدن دیگر محصول درآمد و کوشش فردی نیست، بلکه بازتاب جایگاه نسلی فرد است. روندی که می‌توان آن را شکلی از بازتولید بین‌نسلی نابرابری تلقی کرد. افرادی که در دوره‌های پیشین وارد بازار مسکن شده‌اند، امروز نه تنها از امنیت و ثبات سکونت، بلکه از دارایی و پشتوانه‌ای برخوردارند که می‌تواند به فرزندان آنها نیز منتقل شود. در مقابل، بسیاری از جوانان امروز پیش از آنکه خانه را به عنوان مکانی برای زندگی تجربه کنند، آن را به عنوان دارایی غیرقابل دسترس می‌شناسند. افزایش شتابان قیمت مسکن، بخصوص در کلان‌شهرها، توانایی دسترسی به مالکیت مسکن را از بسیاری از خانواده‌ها گرفته و میزان اجاره‌نشینی را افزایش داده است. افزایش موازی اجاره‌بها نیز بسیاری از خانوارهای مستأجر را ناگزیر به جابه‌جایی به مناطق کم‌برخوردارتر، حاشیه‌ی شهرها و حتی نقاط برون‌شهری کرده است.

اقتصادی وجود ندارد، بلکه در طول زمان در میان نسل‌های مختلف بازتولید می‌شود. اگر در گذشته اجاره‌نشینی یک مرحله گذرا در مسیر خانه‌دار شدن بود، اکنون برای بسیاری از خانوارهای جوان به شیوه ثابت زندگی تبدیل شده است. افزایش اجاره‌نشینی و اجاره واحدهای کوچک، اتاقک‌ها و خانه‌های اشتراکی بخصوص در اطراف کلان‌شهرها نشان می‌دهد که امروز در ایران خانواده‌های جوان به نسبت نسل‌های قبلی خود کمتر و کمتر توانایی مالکیت بر مسکن را دارند. وضعیت بی‌ثبات اقتصاد و تورم مزمن، حتی امکان پیش‌بینی یک بازه‌ی زمانی مشخص برای دستیابی به مالکیت را غیرممکن کرده است.

مسکن دیگر صرفاً یک محل سکونت دیده نمی‌شود. با استفاده از نظریه «فرصت‌های زندگی» وبر، وضعیت مسکن بخشی از فرصت‌های زندگی افراد را شکل می‌دهد و انتخاب‌های آنها را در حوزه‌هایی مانند تشکیل خانواده، انتخاب شغل و دسترسی به خدمات تعیین می‌کند. مسکن به دارایی‌ای تبدیل شده که فقدان آن می‌تواند منجر به نابرابری در فرصت‌های بعدی زندگی شود.

از این رو، پیامدهای نابرابری مسکن تنها در حوزه اقتصاد باقی نمی‌ماند و می‌تواند به نابرابری‌های فضایی، اجتماعی و فرهنگی نیز تبدیل شود.

نخستین نمود این نابرابری، در بار همیشگی هزینه مسکن بر دوش مستأجران آشکار می‌شود که آنها را ناگزیر به چشم‌پوشی از هزینه‌های ارتقاءدهنده کیفیت زندگی می‌کند و امکان انباشت ثروت را از آنها می‌گیرد. هزینه مسکن سهم قابل‌توجهی از سبد هزینه خانوارهای مستأجر را تشکیل می‌دهد. در مقابل، مالکان مسکن که با فشار هزینه اجاره مواجه نیستند می‌توانند بخشی از این منبع را

مسکن دیگر صرفاً یک محل سکونت دیده نمی‌شود. با استفاده از نظریه «فرصت‌های زندگی» وبر، وضعیت مسکن بخشی از فرصت‌های زندگی افراد را شکل می‌دهد و انتخاب‌های آنها را در حوزه‌هایی مانند تشکیل خانواده، انتخاب شغل و دسترسی به خدمات تعیین می‌کند.

مستأجرانی که از ثبات شغلی و حمایت اجتماعی و خانوادگی برخوردار هستند راحت‌تر می‌توانند با افزایش سالانه اجاره‌بها کنار بیایند و بتوانند سال‌ها در یک مکان ثابت زندگی کنند، درحالی‌که برای برخی این افزایش هر سال به بحرانی تبدیل می‌شود که امنیت سکونتی را از آنها می‌گیرد.

این نابرابری در نابرابری‌های فضایی و اجتماعی ادامه پیدا می‌کند. فشار هزینه مسکن منجر به حاشیه‌رانی اجباری مستأجران شده و امکان دسترسی آنها به مناطق مرکزی برخوردار و خدمات شهری باکیفیت را محدود کرده است.

این محدودیت بطور مستقیم اشتغال آنها را تحت‌تأثیر قرار می‌دهد. به علت فاصله زیاد محل سکونت و کار، حاشیه‌نشینان مجبور به صرف زمان، هزینه و انرژی بیشتر برای رفت‌وآمد هستند و در مقایسه با کسانی که در مناطق مرکزی و برخوردار زندگی می‌کنند، فرصت کمتری برای پرداختن به سایر امور زندگی به‌غیر از کار دارند.

این نابرابری‌ها فقط جنبه مادی ندارند بلکه به ابعاد روانی

پس‌انداز کرده و یا برای نیازهای دیگر زندگی استفاده کنند. این نابرابری حتی میان خود مستأجران نیز وجود دارد.

و وجودی زندگی افراد نیز نفوذ می‌کنند. بی‌ثباتی سکونتی و دغدغه دائمی مسکن در کنار فرسایش روانی مزمینی که ایجاد می‌کند، امکان برنامه‌ریزی بلندمدت برای زندگی را از افراد گرفته و آنها را در یک حس تعلیق نسبت به آینده قرار می‌دهد. جابه‌جایی مداوم و استقرار کوتاه‌مدت در مکان‌های مختلف، شرایط شغلی، تحصیل فرزندان و سطح کیفیت روابط اجتماعی خانواده را نیز ناپایدار می‌سازد. رابطه مالک و مستأجر، قراردادهای کوتاه‌مدت اجاره و عدم وجود سیاست‌های حمایتی از مستأجران نیز منجر به احساس ناامنی و بی‌تعلقی در دوران اجاره‌نشینی می‌شود.

آنچه تا کنون بیان شد تنها لایه‌ای از این نابرابری است که در زمان حال دیده می‌شود و لایه‌ی عمیق‌تر آن، در گذر از یک نسل به نسل دیگر آشکار می‌شود. برتری ساختاری مالکان بر مستأجران فقط به شرایط کنونی محدود نمی‌ماند، بلکه مسیر زندگی فرزندان آنها را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد.

اگر بخواهیم از منظر بوردیویی نگاه کنیم، نابرابری مسکن که یک نابرابری اقتصادی است از طریق ایجاد نابرابری در دسترسی به منابع آموزشی، جایگاه اجتماعی و اقتصادی به نابرابری در سرمایه‌های دیگر تبدیل می‌شود. سکونت در محله‌ای برخوردار، در مقایسه با یک محله حاشیه‌ای در کنار نبود فشار هزینه اجاره‌بها، امکان تحصیل و آموزش پایدارتر و باکیفیت‌تر را برای کودک فراهم می‌کند. این نابرابری در سرمایه فرهنگی به موفقیت بیشتر در تحصیلات دانشگاهی و ورود بهتر به بازار کار برای فرزندان می‌انجامد که از این امکانات بهره‌مند بوده‌اند. همین امر پایه نابرابری در سرمایه اجتماعی را می‌سازد؛ این فرزندان به واسطه آموزش بهتر از جایگاه و روابط اجتماعی مطلوب‌تری بهره‌مند می‌شوند و زمینه بیشتری برای رشد و ترقی آنها وجود دارد. حتی منزلی که در جامعه ممکن است صرفاً از محل سکونت برخیزد بطور مستقیم از نابرابری فضایی متأثر می‌شود. بنابراین مسئله تنها به ارث بردن دارایی مسکن توسط نسل بعدی مالکان نیست، آنها حتی توانایی تبدیل این سرمایه اقتصادی را به شکل‌های دیگر سرمایه نیز به ارث می‌برند.

در نتیجه، با وجود اینکه شرایط اقتصادی امروز امکان مالکیت بر مسکن را در میان جوانان، فارغ از جایگاه خانوادگی آنها، نسبت به نسل قبل از خود به‌طور محسوس کاهش داده است، اما همچنان شانس دستیابی به مالکیت مسکن برای فرزندانی که والدین آنها مالک مسکن بوده‌اند بیشتر از جوانانی باقی می‌ماند که از ارث مسکن بی‌بهره بوده و یا والدین آنها به دلیل فشار سنگین هزینه مسکن قادر به انباشت سرمایه چندانی نبوده‌اند.

با این حال تصور آنکه این مسئله از طریق مالکیت همه افراد بر مسکن در یک جامعه حل شود واقع‌بینانه نیست. شاید به جای تمرکز صرف بر راه‌های بلندمدت و اغلب ناکام تسهیل مالکیت، بهتر باشد از روش‌هایی استفاده شود که حق مستأجران را، فارغ از امکان دستیابی یا عدم دستیابی آنان به مالکیت، تأمین کند. اجاره‌نشینی خود یک وضعیت مستقل از مالکیت مسکن است و باید حقوق و امنیت مستمر به‌صورت مستقل برای این نوع از زندگی وجود داشته باشد. هر فردی به هر دلیلی که مسکن استیجاری را انتخاب می‌کند، همچنان حق دارد از امنیت سکونتی و حمایت‌های قانونی برخوردار باشد بدون آنکه دغدغه مداوم بالا رفتن اجاره‌بها و یا ترک مسکن بدون دلیل موجه را داشته باشد.

مسئله تنها نبود قوانین حمایت‌کننده از مستأجران نیست. طرح‌های ارائه

شده مانند تعیین سقف اجاره‌بها، مالیات گرفتن از خانه‌های خالی و نظارت بر قراردادهای کوتاه‌مدت و ناپایدار در راستای حمایت از امنیت سکونتی اجاره‌نشینی می‌توانند تا حدودی تأمین‌کننده حقوق مستأجران باشند، اما در اکثر مواقع با ضعف اجرایی مواجه شدند و نتوانستند به معنای

**اگر بخواهیم از منظر
بوردیویی نگاه کنیم،
نابرابری مسکن که یک
نابرابری اقتصادی است از
طریق ایجاد نابرابری در
دسترسی به منابع
آموزشی، جایگاه اجتماعی
و اقتصادی به نابرابری در
سرمایه‌های دیگر تبدیل
می‌شود.**

واقعی حقوق مستأجران را تأمین کنند.

به‌علاوه، نزدیک به دو سال است که آمار رسمی مسکن و اجاره‌بها از سمت مرکز آمار ایران و بانک مرکزی منتشر نشده است. این وضعیت ارزیابی دقیق روند بازار را برای سیاستگذاری دشوار کرده است. بدون وجود آمارهای به‌روز و شفاف، نه امکان ارزیابی کارایی سیاست‌های موجود وجود دارد

و نه امکان طراحی سیاست‌های متناسب برای آینده را فراهم می‌کند.

فارغ از اینکه چقدر توانایی مالکیت بر مسکن کاهش پیدا کرده است، امروز باید اجاره‌نشینی را به عنوان شیوه گسترده سکونت پذیرفت و مستأجران باید بتوانند شیوه زندگی خود را امن بیابند بدون آنکه اجاره‌نشینی به معنای محرومیت دائمی از امکان زیستن باشد. اما تجربه زیسته مستأجر ایرانی، شکلی تازه از زندگی به مثابه ابزاری برای بقا پیدا می‌کند. حق بر مسکن مناسب، با توجه به قانون اساسی، حق هر فرد و خانواده‌ی ایرانی است. اما آنچه واقعیت نشان می‌دهد، فاصله‌ی فزاینده میان این حق و تحقق آن است. شکافی میان نسل مالکان و نسل مستأجران که نه تنها در طول زمان کاهش نمی‌یابد بلکه در یک فرآیند خودتقویت‌شونده عمیق‌تر می‌شود. تا زمانی که این شکاف بازتولید می‌شود، برای بخش بزرگی از نسل جوان، زندگی، به جای آنکه فرصتی برای زیستن باشد، به تقلایی روزمره برای بقا فروکاسته خواهد شد.

منابع

۱. مرکز آمار ایران (۱۴۰۴).

نتایج تفصیلی طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری سال ۱۴۰۳، جدول ۳-۳۳: درصد خانوارها بر حسب نحوه‌ی تصرف مسکن به تفکیک دهک درآمدی

۲. اکوایران (۱۴۰۴). «شغل، کلید اصلی خانه نیست؛ نقش سن و انباشت دارایی در مالکیت مسکن خانوارهای ایرانی»، بر پایه‌ی تحلیل داده‌های طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری سال ۱۴۰۳. مرکز آمار ایران

۳. خبرگزاری برنا (۲۳ تیر ۱۴۰۵). «سقف اجاره شکست خورد؟ چگونه سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره دور زده می‌شود؟» لینک: [borna.news/fa/news/236911](https://donya-e-eqtasad.com/fa/tiny/news-4267054)

۴. دنیای اقتصاد (۹ اردیبهشت ۱۴۰۵). «رکود مسکن در سکوت آماری». لینک: <https://donya-e-eqtasad.com/fa/tiny/news-4267054>

۵. اقتصاد و جامعه. وبر، ماکس. مترجم: حسن چاوشیان. نشر کتاب پارسه

۶. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اصل ۳۱



بدمسکنی استیجاری و انواع فرم‌ها

مبینا ملکیان‌پور، دانشجوی سیاست‌گذاری اجتماعی دانشگاه تهران و هانیه امیری، دانشجوی برنامه‌ریزی اجتماعی دانشگاه علامه طباطبائی

کفایت فضای زندگی
بادوام بودن مسکن
امنیت تصدی/ تملک

در همین چارچوب، «عدم دسترسی به مسکن مقرون‌به‌صرفه» به خانواری اشاره دارد که بیش از ۳۰ درصد هزینه‌هایش را صرف مسکن می‌کند. بنابراین، بدمسکنی صرفاً به گرانی مسکن یا اجاره‌نشینی توجه ندارد، بلکه شرایط و کیفیت سکونت نیز در ابعاد مختلف باید بررسی شود. در ادبیات وزارت رفاه، بدمسکنی ذیل مفهوم بزرگ‌تر «فقر

آن است. اما نکته مهم این است که این کار، ابعادی از فرم‌های بدمسکنی را نادیده می‌گیرد. بدمسکنی صرفاً خانه بد نیست. مفهوم بدمسکنی در ایران طیف‌های گسترده‌ای را شامل می‌شود. بنابر تعریفی که دفتر مطالعات رفاه اجتماعی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی از این مفهوم ارائه می‌دهد، بدمسکنی یعنی درصد افرادی که حداقل در یکی از ابعاد مسکن دچار محرومیت هستند. این ابعاد شامل:

دسترسی به آب

دسترسی به سرویس بهداشتی

وجود یک سرپناه از ابتدا یکی از بنیادی‌ترین نیازهای انسان‌ها بوده است. یک سرپناه مناسب باید نیازهای زیستی، اقتصادی و اجتماعی افراد را شامل شود. از طرفی، توانمندی‌های زیستی، اقتصادی و اجتماعی افراد تأثیر بالایی در استطاعت‌پذیری آن‌ها برای تامین مسکن مناسب دارد. برای مفهوم «بدمسکنی» معادل انگلیسی وجود ندارد. این مفهوم را می‌توان با housing deprivation یعنی محرومیت از مسکن مناسب معادل‌سازی کرد، این مفهوم یکی از نزدیک‌ترین مفاهیم علمی به

مسکن» درک می‌شود. در گزارش‌های مرکز پژوهش‌های مجلس که به وضعیت مسکن اشاره دارند، نسبت خانوارهای دچار بدمسکنی در سال ۱۴۰۰ را ۵۵ درصد اعلام می‌کنند. در سال ۱۴۰۱، گزارش‌های وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، به بیش از یک میلیون خانوار مستأجر شهری اشاره می‌کنند و حدود ۲۳۳ هزار خانوار مستأجر روستایی با اضافه شدن هزینه تأمین مسکن استیجاری به سبد هزینه زندگی خانوار، فقیر شده‌اند. استان‌های تهران

منظور از تأسیسات مسکن به‌طور عمده دسترسی به آب، برق، گاز و فاضلاب می‌باشد. هرچند آماری از میزان عدم دسترسی مسکن استیجاری به این تأسیسات در دست نیست اما بیشتر مناطق حاشیه‌نشین در تهران (که در ادامه به‌طور جداگانه به آن می‌پردازیم) به دلیل فقدان سند مالکیت، اجاره قولنامه‌ای و ساخت غیرمجاز فاقد انشعابات مورد نیاز هستند.

والبرز دارای بالاترین درصد خانوار با هزینه مسکن (اجاره) بیش از ۳۰ درصد هزینه خانوارشان هستند. استان‌های هرمزگان و سیستان و بلوچستان، دارای بالاترین درصد خانوار با

حداقل دو محرومیت در ابعاد مسکن که بالاتر ذکر شد، هستند. در این گزارش ما به دنبال روشن‌تر کردن ابعاد بدمسکنی استیجاری از طریق توصیف و دسته‌بندی این پدیده هستیم. سؤال مهم این است که نظام اجاره مسکن در ایران چگونه افراد را در ابعاد مختلف طرد می‌کند؟

۱- سکونت در فضای نامناسب از نظر کالبدی
۱-۱- مسکن ناپایدار در بافت فرسوده

طبق اعلام سازمان نوسازی شهرداری تهران مساحت بافت فرسوده تهران حدود ۴۴۰۰ هکتار می‌باشد که شامل ۲۵۲ قطعه می‌شود. بیشترین میزان این بافت از نظر وسعت و تعداد به ترتیب در مناطق ۱۲، ۱۱ و ۱۰ قرار دارد. از آنجایی این مناطق از نظر اقتصادی ناتوان و آسیب‌پذیر محسوب می‌شوند، می‌توان تقریب زد که بخش قابل توجهی از خانه‌های مستقر در بافت‌های فرسوده استیجاری بوده و این موضوع دامنه بدمسکنی استیجاری را گسترش می‌دهد. همچنین با شاخص‌های سال ۱۴۰۰ که آن را تحت عنوان بافت ناپایدار می‌شناسیم، ۳۷۰۰ هکتار از مساحت تهران از این جنس است. مناطق ۴، ۱۸ و ۲۰

به ترتیب شامل این بافت می‌باشند. با توجه به نرخ ۵۱ درصدی مسکن استیجاری در کل شهر تهران، بخش قابل توجهی از خانه‌های واقع در بافت ناپایدار استیجاری می‌باشند.

۲-۱- تأسیسات نامناسب
منظور از تأسیسات مسکن به‌طور عمده دسترسی به آب، برق، گاز و فاضلاب می‌باشد. هرچند آماری از میزان عدم دسترسی مسکن استیجاری به این تأسیسات در دست نیست اما بیشتر مناطق حاشیه‌نشین در تهران (که در ادامه به‌طور جداگانه به آن می‌پردازیم) به دلیل فقدان سند مالکیت، اجاره قولنامه‌ای و ساخت غیرمجاز فاقد انشعابات مورد نیاز هستند.

۲- عدم تناسب خانه با جمعیت خانوار
۲-۱- خانه‌های کم‌مساحت و ریزدانه
طبق گزارش‌های رسمی بانک مرکزی، توزیع متراژ واحدهای معامله‌شده در تهران در سال‌های اخیر تغییرات قابل توجهی را از سر گذرانده است. با مقایسه دو دوره زمانی ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰، جابه‌جایی تمرکز معاملات از بازه ۶۰ تا ۷۰ متر به بازه ۵۰ تا ۶۰ متر دیده می‌شود

و سهم واحدهای زیر ۸۰ متر از ۵۲.۷ درصد به ۵۶.۱ درصد افزایش یافته است.

همچنین طبق نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ حدود ۱۴ درصد از پلاک‌های شهر تهران زیر ۵۰ متر هستند و در رابطه با واحدهای زیر ۷۵ متر، این آمار به ۵۰ درصد می‌رسد. با اعمال همان آمار ۵۱ درصدی مسکن اجاره‌ای در تهران، می‌توان به این پی برد که بخش قابل توجهی از مستأجرین تهران با مشکل کم‌مساحتی و ریزدانی مواجه‌اند.

۲-۲. خانه‌های اشتراکی

خانه اشتراکی به معنای اسکان چند خانوار در یک واحد و استفاده مشترک از تأسیسات آن می‌باشد. خانه‌های اشتراکی را شاید بتوان طنین‌اندازترین شکل بدمسکنی استیجاری در رسانه‌ها دانست. علی‌رغم این شهرت اما به دلیل غیررسمی بودن، آمار کمی قابل استنادی از این پدیده در دسترس نیست. هرچند می‌توان به راحتی با استناد به اخبار و مشاهدات میدانی پراکندگی جغرافیایی آن را در مناطق جنوبی تهران مانند محله هرندي دنبال نمود.

داده‌های میدانی حاکی از آن است که اجاره ماهانه یک کانکس ۱۲ متری در حومه تهران به حدود ۵ میلیون تومان می‌رسد و بخشی از این واحدها توسط پیمانکاران شهرداری به کارگران واگذار

۳- سکونت در فضاهای غیرمسکونی

۳-۱. زیرزمین

سکونت در فضاهای غیرمسکونی دو شاخصه اصلی دارد؛ ابتدا اینکه معامله آن تماماً در فضای غیررسمی اتفاق می‌افتد و هیچ آماری از آن ثبت نمی‌شود. دوماً از آن جهت که برای استفاده مسکونی طراحی نشده فارغ از متراژ، محله و دسترسی، همیشه از انواع بدمسکنی محسوب می‌شود. با این حال، مصوبه سال ۱۳۶۲ شهرداری تهران نشان می‌دهد که تبدیل زیرزمین به واحد مسکونی از دهه ۶۰ به عنوان یک پتانسیل مسکونی به رسمیت شناخته شده بود؛ مشروط بر تأمین پارکینگ، تأسیسات و نور و تهویه کافی. در عمل، بخش عمده زیرزمین‌های اجاره‌ای این شروط را برآورده نمی‌کنند. ادبیات آکادمیک درباره مسکن غیررسمی، این پدیده را تاکتیک بقا در برابر بحران مسکن توصیف می‌کند؛ جایی که نیاز به سرپناه ارزان، ساکنان را به فضاهایی سوق می‌دهد که از استانداردهای ایمنی و بهداشتی خارج شده‌اند

۳-۲. پشت‌بام

می‌شود. گروهی که به دلیل شکاف میان درآمد و اجاره‌بهای واحدهای متعارف، کانکس را به عنوان کم‌هزینه‌ترین گزینه باقی‌مانده برمی‌گزینند. هرچند سوله‌ها در ادبیات شهری تهران عمدتاً به عنوان فضاهای صنعتی،

هرچند این نمونه از سکونت شاید کمترین میزان گستردگی را داشته باشد اما به عنوان یکی از فرم‌های مشاهده‌شده به آن می‌پردازیم. سازه‌های پشت‌بامی تهران کارکردهای متنوعی از اسکان صاحب خانه گرفته تا اجاره به خانواری دیگر و یا تبدیل به کارگاهی خرد دارند. این سازه‌ها گاه با نامناسب‌ترین ابزار همچون آجر و بتن سیمانی ساخته می‌شوند و گاه سویییتی با ظاهر و مصالح مناسب‌تر برای اجاره به یک خانوار کامل هستند. جالب اینکه این سازه‌ها برعکس تصور تنها به جنوب تهران محدود نمی‌شوند. در هر صورت این فرم از بدمسکنی به دلایل ساختاری ممکن است یکی از فرم‌های غالب بدمسکنی در آینده تهران باشد.

۳-۳. سوله‌ها و کانکس‌ها

کانکس‌نشینی را می‌توان نمود نهایی تقلیل فضای زیست در بازار اجاره تهران دانست. پدیده‌ای که در آن سکونت از واحد مسکونی به یک ساختار فلزی چندمتری در حاشیه شهر فروکاسته می‌شود.

کارگاهی و انبار مفهوم‌بندی می‌شوند، نه سرپناه. با این حال، اقدام شهرداری تهران در ساخت سوله برای اسکان کارتن‌خواب‌ها نشان می‌دهد که سوله به عنوان یک راه حل حمایتی و موقت برای بدمسکنی

مطرح شده است، هرچند این اقدام ماهیت درمانی و انتظامی دارد و نه استیجاری.

همچنین شکل دیگری از سقوط توان اجاره مسکن به این شکل است که خانوارهای رانده شده از بازار اجاره، زندگی خود را به دو

نیم می کنند؛ اثاثیه های خود را به کانتینرهای حاشیه شهر می برند و خودشان به خانه پدری یا شهرستان بازمی گردند. مدیرعامل یکی از انبارهای کانتینری اعلام کرده که ۹۰ درصد از ۲,۵۰۰ کانتینر این شرکت میزبان اثاثیه افرادی است که «از سر بی پولی» به این کار روی آورده اند.

۴- مسکن اجاره ای از حیث دسترسی ناپذیری

۴-۱- تناسب با نیازهای خاص خانوار

برای سالمندان، افراد دارای معلولیت، کودکان و افرادی که نیازمند خدمات حمایتی هستند، مسکن مناسب معنای متفاوتی دارد. سیاست های مسکن برای افراد دارای معلولیت، نباید صرفاً به سیاست مسکن کم درآمد ها تقلیل پیدا کند و باید علاوه بر مسکن اجتماعی و حمایتی به دسترسی پذیری داخل مسکن هم توجه داشته باشد. قانون حمایت از حقوق معلولان، مقرر کرده است که حداقل ۱۰ درصد واحدهای

مسکونی احداثی باکیفیت و مناسب سازی شده به معلولین اختصاص پیدا کند. نبود رمپ برای ویلچر در ساختمان ها و دشواری دسترسی به حمل و نقل عمومی از مواردی است که در روزمره می توان در سطح شهر مشاهده کرد. بنابراین بخش زیادی از پلاک های تهران برای افراد با نیازهای خاص بدمسکن محسوب می شوند.

۴-۲- دسترسی به خدمات و امکانات

میزان دسترسی به نیازهای درمانی، آموزشی، فرهنگی و فضای سبز تا چه اندازه معرف یک مسکن مناسب است؟ کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سازمان ملل در گزارشی که مأمور این سازمان به طور خاص ایران را بررسی کرده است، هفت مقوله اصلی برای مسکن مناسب ذکر کرده است:

امنیت تصدی

وجود خدمات، امکانات و زیرساخت ها

مقرون به صرفه بودن

قابلیت سکونت

دسترسی پذیری برای گروه های مختلف

مکان مناسب

تناسب فرهنگی

قابل توجه است که شاخصه های یک مسکن مناسب به این هفت مورد تقلیل نیافته و حریم

خصوصی، امنیت، مشارکت و دسترسی به راهکارهای حقوقی هم الزامی دانسته است. پژوهش ها نشان می دهند که گروه های اجتماعی- اقتصادی مختلف هر کدام به روش متفاوتی با معیارهای انتخاب محل سکونت خود روبه رو می شوند. برای مثال، سناریوهای متفاوت حمل و نقل، ممکن است موجب تغییر در انتخاب یک مسکن برای گروهی از افراد شود که تحرکشان وابسته به حمل و نقل عمومی است. برای خانوارهایی که به حمل و نقل عمومی وابسته هستند، افزایش پنج دقیقه در زمان پیاده روی از خانه تا نزدیک ترین ایستگاه حمل و نقل عمومی با ۳۶ درصد کاهش در احتمال انتخاب آن خانه اجاره ای همراه بوده است. بنابراین دسترسی به حمل و نقل عمومی یک شاخص واقعی در انتخاب مسکن استیجاری در تهران است.

جغرافیای طرد: رانده‌شدن مستأجران از شهرهای بزرگ و بازتولید نامرئی

مارال لطیفی، پژوهشگر اجتماعی و
مترجم



@fetherytenurey

بحران مسکن در تهران، فراتر از نوسانات متعارف بازار، به یکی از عوامل مؤثر در دگرگونی سازمان اجتماعی زندگی خانواده‌ها تبدیل شده است. رشد هزینه‌های مسکن و اختصاص سهم فزاینده‌ای از منابع خانوار به تأمین سرپناه، برای بخشی از مستأجران به معنای از دست دادن امکان ماندن در موقعیت مکانی پیشین و حرکت تدریجی از هسته‌های مرکزی به سوی مناطق ارزان‌تر و در نهایت شهرها و شهرک‌های پیرامونی است. این جابه‌جایی را نمی‌توان صرفاً تغییر محل سکونت دانست؛ زیرا با تغییر موقعیت مکانی، مجموعه‌ای از دسترسی‌ها، روابط و امکاناتی که زندگی روزمره بر آن‌ها استوار است نیز دگرگون می‌شود. از این منظر، رانده‌شدن از مرکز را می‌توان یکی از صورت‌های طرد مکانی، یعنی فرایندی دانست که طی آن نابرابری اقتصادی در قالب تفاوت در دسترسی به فضا و امکانات شهری ظاهر می‌شود و بخشی از هزینه‌های آن به درون خانواده و فرایند بازتولید زندگی منتقل می‌شود.

بر اساس داده‌های منتشرشده از

سوی مرکز آمار در تیر ماه ۱۴۰۵ تورم نقطه‌به‌نقطه به ۸۷.۹ درصد و تورم سالانه به ۶۶ درصد رسید. در همین ماه، گروه «مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها» نیز رشد ماهانه ۵.۹ درصدی داشته است. از سوی دیگر، داده‌های وزارت رفاه نشان می‌دهد که سهم مسکن از هزینه خانوار از ۲۹.۱ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۴۰.۳ درصد در سال ۱۴۰۳ افزایش یافته است؛ همچنین از ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۵ مسکن با سهم ۳۹.۶۷ درصدی بیش‌ترین سهم را در میان گروه‌های مختلف هزینه داشته است. چنان‌که از این داده‌ها برمی‌آید سهم مسکن از منابع خانوار رو به افزایش است و علی‌القاعده نمی‌توان فشار تأمین آن را صرفاً مسئله‌ای درون بازار مسکن دانست.

در چنین شرایطی، پرسش فقط این نیست که خانواده‌هایی که دیگر توان ماندن در مناطق متعارف شهری را ندارند، به کجا می‌روند. پرسش مهم‌تر این است که با این جابه‌جایی، چه چیزهایی را از دست می‌دهند و چه بخشی از هزینه تداوم زندگی، که پیش‌تر در قالب دسترسی به یک موقعیت

شهری تأمین می‌شد، به اشکال دیگر بر زندگی آن‌ها تحمیل می‌شود.

از هزینه مسکن تا سازمان روزمره زندگی

چنان‌که گفتیم در شرایط بحرانی نخستین واکنش بسیاری از خانواده‌ها، به افزایش هزینه مسکن، کاهش متراژ یا کیفیت مسکن است. اما هنگامی که امکان کاهش بیش‌تر هزینه در همان محدوده مکانی از میان می‌رود، جابه‌جایی به راهی برای کاهش هزینه سکونت تبدیل می‌شود؛ از محله جافتاده‌تر و در نتیجه گران‌تر به محله‌ای ارزان‌تر و از آن‌جا به شهرها و شهرک‌های پیرامونی.

باید توجه داشت که آن‌چه در این فرایند رخ می‌دهد، صرفاً کاستن از پولی‌ست که بابت مسکن هزینه می‌شود و برای دسترسی به منافع حاصل از سکونت یا برای تداوم زندگی خانواده در سطحی نزدیک به آن‌چه پیش از این بوده، لازم است این اختلاف قیمت به نحوی جبران شود. بخشی از هزینه‌ای که پیش‌تر در قالب قیمت مکان پرداخت می‌شد، اکنون در زمان رفت‌وآمد، هزینه حمل‌ونقل، فرسودگی جسمی، دشواری دسترسی به خدمات و تضعیف شبکه‌های اجتماعی و حمایتی پرداخت می‌شود. به عبارت دیگر ارزان شدن خانه لزوماً به معنای ارزان شدن زندگی نیست.

از این منظر، جابه‌جایی از مناطق

مرکزی به مناطق پیرامونی نوعی انتقال هزینه از بازار مسکن به سازمان روزمره زندگی است. بخشی هزینه‌ای که پیش‌تر عمدتاً در قالب اجاره‌بها یا هزینه مالکیت برای دسترسی به یک موقعیت مکانی پرداخت می‌شد، در قالب هزینه‌های بازتولیدی پرداخت می‌شود.

بازتولید اجتماعی زندگی: هزینه‌هایی که در بازار دیده نمی‌شوند برای فهم این انتقال هزینه، لازم است تأملی بر مفهوم «بازتولید اجتماعی» داشته باشیم. بازتولید اجتماعی به مجموعه فرایندهای مادی و غیرمادی‌ای گفته می‌شود که امکان حفظ و تداوم حیات را، هم در زندگی روزمره و هم در چشم‌انداز بین‌نسلی، فراهم می‌کنند. مراقبت از کودکان، سالمندان و بیماران، تهیه غذا و نظافت خانه، حفظ سلامت جسمی و عاطفی، آموزش و پرورش نسل بعد و حتی حفظ و بازتولید پیوندهای اجتماعی و شبکه‌های همبستگی، همگی بخشی از این فرایندند.

به این معنا، بازتولید اجتماعی فقط آن چیزی نیست که درون خانه اتفاق می‌افتد. شبکه خویشاوندی، همسایگی، مدرسه، درمانگاه، بازار محلی، فضای عمومی و خدمات شهری نیز بخشی از زیرساخت‌هایی هستند که امکان ادامه زندگی را فراهم می‌کنند. زندگی روزمره در خلأ بازتولید نمی‌شود؛ به مجموعه‌ای از روابط، فضاها و منابع وابسته است که در کنار یکدیگر امکان مراقبت، پرورش، استراحت، معاش و تداوم روابط اجتماعی را فراهم می‌کنند.

در بسیاری از روایت‌های اقتصادی، این فرایندها در حاشیه قرار می‌گیرند، زیرا برخلاف تولید کالایی، بخش بزرگی از آن‌ها مستقیماً در بازار قیمت‌گذاری نمی‌شوند. با این حال، تداوم فعالیت اقتصادی و حتی تداوم خود زندگی اجتماعی به آن‌ها وابسته است. از همین رو، وقتی هزینه مسکن افزایش می‌یابد یا دسترسی به موقعیت‌های شهری مختل می‌شود، شرایط انجام این فعالیت‌های ضروری نیز تغییر می‌کند. بر این اساس می‌توان گفت که جابه‌جایی فضایی خانوار به معنای افزایش هزینه بازتولید اجتماعی است.

به این معنا، بازتولید اجتماعی فقط آن چیزی نیست که درون خانه اتفاق می‌افتد. شبکه خویشاوندی، همسایگی، مدرسه، درمانگاه، بازار محلی، فضای عمومی و خدمات شهری نیز بخشی از زیرساخت‌هایی هستند که امکان ادامه زندگی را فراهم می‌کنند. زندگی روزمره در خلأ بازتولید نمی‌شود؛ به مجموعه‌ای از روابط، فضاها و منابع وابسته است که در کنار یکدیگر امکان مراقبت، پرورش، استراحت، معاش و تداوم روابط اجتماعی را فراهم می‌کنند.

به این معنا که بخشی از هزینه‌ای که خانوار از طریق انتخاب مسکن ارزان‌تر در بازار کاهش می‌دهد، در سطح بازتولید زندگی سر برمی‌آورد. این بار نه لزوماً به شکل پول، بلکه در قالب زمان و نیرویی که صرف کار بازتولیدی می‌شود.

افزایش هزینه‌های بازتولیدی و تشدید نابرابری در خانواده

این هزینه‌های منتقل شده به درون خانوار به‌طور برابر میان اعضای آن توزیع نمی‌شوند. کار بازتولیدی و مراقبتی در ساختار اجتماعی جامعه همچنان به شدت جنسیتی است و تا سال ۱۳۹۸ متوسط سهم زنان از کار خانگی حدود ۷۹ درصد بوده است. در این چارچوب، کار خانگی و مراقبتی فعالیتی حاشیه‌ای یا خارج از فرایند تولید اجتماعی نیست، بلکه بخشی ضروری از بازتولید نیروی کار و تداوم زندگی اجتماعی است.

با دیدن جابه‌جایی فضایی در کنار تقسیم کار جنسیتی درون خانواده، لایه دیگری از هزینه مسکن بر ما آشکار می‌شود/غ به این معنا که بخشی از صرفه‌جویی حاصل از مسکن ارزان‌تر از طریق افزایش کار بی‌مزد زنان در خانواده تأمین می‌شود. فاصله بیش‌تر از مدرسه فرزندان، محل کار، مراکز درمانی، فروشگاه یا خانه خویشان‌دان باید به نحوی جبران شود. کسی باید مراقبت را با شرایط جدید تطبیق دهد، برنامه‌های اعضای خانواده را با یکدیگر هماهنگ و کاستی‌های دسترسی را در سطح زندگی روزمره جبران کند. درواقع با افزایش زمان صرف‌شده در رفت‌وآمد روزانه، زمان حضور و توان مشارکت دیگر اعضا در خانه کاهش می‌یابد و در الگوی موجود تقسیم کار وظایف بر زمین مانده به زنان محول می‌شود و در چنین تصویری می‌توان از طرد مضاعف زنان سخن گفت؛ یک بار همچون تمام خانواده در سطح کاهش دسترسی به بخشی از فرصت‌ها و امکاناتی که موقعیت مرکزی در شهر فراهم می‌کرد؛ و بار دیگر در سطح تقسیم درون خانوادگی و جبران این کاهش دسترسی، از طریق افزایش سهم آنان از کار مراقبتی و بازتولیدی در نتیجه تغییر الگوی توزیع زمان.

این نکته اهمیت «منافع فضایی» را دوباره آشکار می‌کند. ارزش یک موقعیت شهری فقط در فاصله آن تا مرکز جغرافیایی شهر خلاصه نمی‌شود؛ در تراکم روابط و امکاناتی است که می‌توانند بخشی از کار لازم برای ادامه زندگی را آسان‌تر کنند. از دست رفتن این امکانات و تضعیف زیرساخت بازتولید اجتماعی زندگی، در بسیاری موارد، با افزایش کار لازم برای جبران آن‌ها همراه می‌شود و می‌توان گفت نابرابرتر شدن توزیع منافع فضایی نوعی بازتوزیع نابرابر منابع بازتولیدی نیز هست.

خانه محل تلاقی بازار و بازتولید زندگی است. آن‌چه در بازار مسکن پرداخت نمی‌شود، در خانه، در زمان و در بدن اعضای خانواده پرداخت می‌شود و به دلیل تقسیم جنسیتی کار بازتولیدی، بخش عمده این

هزینه را زنان می‌پردازند.

جمع‌بندی

در این یادداشت تلاش شد تا یکی از وجوه نه چندان پیدای افزایش قیمت مسکن و به تبع آن رانده شدن خانواده‌ها به مناطق ارزان‌تر مرئی شود و این نکته در کانون توجه قرار گیرد که بحران مسکن صرفاً بحران در بهای پرداختی بابت مسکن نیست؛ بحران در شرایط بازتولید اجتماعی زندگی در فضا نیز هست. افزایش هزینه مسکن، در صورتی که خانوار را به جابه‌جایی وادارد، بخشی از هزینه‌های زندگی را از حوزه‌ای که قابل اندازه‌گیری و مشاهده است، به حوزه‌هایی منتقل می‌کند که کم‌تر دیده می‌شوند: زمان، مراقبت، رفت‌وآمد، روابط اجتماعی و کار بی‌مزد. پایین‌تر رفتن در فضای سلسله‌مراتبی دسترسی‌های شهری، اثر افزایش بهای مسکن در بازار بر مجموع هزینه‌های خانوار را خنثی نمی‌کند، بلکه بخشی از هزینه‌های تولیدی/ پولی را به هزینه‌های بازتولیدی تبدیل می‌کند. در شرایط نابرابری شدید سهم زنان و مردان از کار بازتولیدی، عمده بار این انتقال بر دوش زنان قرار می‌گیرد و در پی آن نابرابری جنسیتی تشدید می‌شود. با تحلیل عمیق و همه‌جانبه این مسئله می‌توان بخشی از پویایی‌های اجتماعی ایران امروز را در پیوند بازار، فضا و خانواده دقیق‌تر ترسیم کرد.

زیست جهان مستأجر در شهر تهران

محمد محمدی، دبیر بخش جامعه‌شناسی شهری
مؤسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی



تهرانی چگونه زندگی می‌کند؟
هانیه بنی‌هاشمی در کتاب ولی خانه من نیست؛
مردم‌نگاری زیست – فرهنگ اجاره‌نشینی در
تهران، تحلیل اجاره‌نشینی را از سطح مسئله‌ای
صرفاً اقتصادی فراتر می‌برد و آن را به‌مثابه
تجربه‌ای اجتماعی، فرهنگی و زیسته صورت‌بندی
می‌کند. او با تکیه بر روایت‌های مستأجران
تهرانی، ابعاد مختلفی از این تجربه، از
جابه‌جایی‌های مکرر و شیوه انتخاب خانه و
محله تا مناسبات مستأجر و صاحبخانه، روابط
خانوادگی و همسایگی، الگوهای مصرف و نحوه
مواجهه با آینده را واکاوی می‌کند. از این منظر،
«زیست جهان مستأجر» را نمی‌توان به وضعیت
حقوقی «نداشتن مالکیت» یا صرفاً ناتوانی در
تأمین هزینه مسکن تقلیل داد؛ بلکه باید آن را
صورت‌بندی خاصی از تجربه زندگی شهری
دانست که در آن انتخاب‌های روزمره، افق‌های

«هر ماه اجاره می‌دهم، اما هر ماه چیزی از زندگی‌ام کم
می‌شود؛ درد می‌کشم، درد می‌کشم.» شاید این کوتاه‌ترین روایت
از وضعیت بخشی از مستأجران امروز تهران باشد؛ روایتی که اگر
آن را فقط در قالب «افزایش اجاره‌بها» بخوانیم، بخش مهمی از
ماجرای آن ندیده‌ایم. مسئله مستأجر تهرانی فقط این نیست که هر
ماه چه مقدار پول باید به حساب صاحبخانه واریز کند. مسئله
این است که اجاره‌نشینی چگونه به شیوه‌ای برای زیستن
تبدیل شده است؛ شیوه‌ای که بر انتخاب محل زندگی، روابط
خانوادگی، دوستی، فراغت، مصرف، آینده‌نگری، احساس امنیت و
حتی تصور فرد از خودش اثر می‌گذارد. بر اساس گزارش‌های
مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، نرخ «بدمسکنی» در
ایران از ۳۳ درصد در ابتدای دهه ۱۳۹۰ به ۵۵ درصد در سال
۱۴۰۰ رسیده است. همین گزارش نشان می‌دهد که افزایش
شدید قیمت مسکن و بی‌ثباتی اقتصادی، دسترسی خانوارها به
مسکن مناسب را به‌شدت دشوار کرده است. اما اگر بخواهیم
معنای این عدد را در زندگی روزمره بفهمیم، باید از جدول‌ها و
شاخص‌ها عبور کنیم و به یک پرسش ساده برسیم: مستأجر

زمانی، روابط اجتماعی و حتی تصور فرد از آینده، تحت تأثیر ناامنی و موقتی بودن سکونت قرار می‌گیرد. برای مستأجر، تهران دیگر صرفاً مجموعه‌ای از محله‌ها و فضاهای شهری نیست؛ بلکه در سطح تجربه زیسته، به شبکه‌ای از قیمت‌ها، ودیعه‌ها، قراردادهای محدودیت‌های جابه‌جایی‌های ناخواسته و امکان‌های تحقق‌نیافته تبدیل می‌شود. به بیان دیگر، مسئله فقط این نیست که فرد «کجا زندگی می‌کند»، بلکه این است که با چه میزان امکان انتخاب، چه درجه‌ای از ثبات و با چه افقی از آینده می‌تواند در شهر بماند و زندگی خود را سامان دهد.

یکی از مهم‌ترین تغییرات این زیست‌جهان، تبدیل «خانه» از یک مکان نسبتاً پایدار به یک اقامتگاه موقت است. مالک می‌تواند دربارہ سال‌های آینده خانه‌اش تصمیم بگیرد؛ مستأجر اما گاهی نمی‌داند چند ماه دیگر در همان محله خواهد بود یا نه. هانیه بنی‌هاشمی در پژوهش خود نشان می‌دهد که جابه‌جایی‌های مکرر چگونه مانع شکل‌گیری هویت محله‌ای می‌شود. مستأجر تازه دارد به کوچه، همسایه، مغازه‌دار، مسیر رفت‌وآمد و محیط اطراف عادت می‌کند که افزایش اجاره می‌تواند او را دوباره به نقطه‌ای دیگر پرتاب کند. در

نتیجه، موقت‌بودن فقط ویژگی قرارداد نیست؛ به ویژگی تجربه زیسته تبدیل می‌شود.

این نکته اهمیت زیادی دارد. در جامعه‌شناسی شهری، تعلق به مکان فقط با سکونت فیزیکی ایجاد نمی‌شود؛ زمان لازم است. خاطره، آشنایی، رابطه همسایگی و مشارکت روزمره در یک محله به تدریج ساخته می‌شوند. وقتی اسباب‌کشی دائماً تکرار می‌شود، فرد فرصت نمی‌کند «محله خودش» را بسازد. بنابراین بحران اجاره می‌تواند به شکل غیرمستقیم به بحران تعلق مکانی تبدیل شود.

مستأجر در چنین شرایطی کم‌کم از «انتخاب خانه» به «انتخاب قابل‌پرداخت‌ترین گزینه» می‌رسد. در روایت‌هایی که بنی‌هاشمی از مستأجران تهرانی نقل می‌کند، معیار انتخاب خانه در محله‌های مختلف یکسان نیست. برای گروه‌های برخوردار، کیفیت محله، امکانات و ویژگی‌های محیطی می‌تواند در تصمیم‌گیری اهمیت داشته باشد؛ اما وقتی فشار اجاره بالا می‌رود، بسیاری از مستأجران ابتدا می‌پرسند: «چقدر می‌توانم بدهم؟» و بعد تازه به این فکر می‌کنند که در ازای آن چه خانه‌ای دریافت می‌کنند.

اینجاست که می‌توان از مفهوم «فقر انتخاب شهری» سخن گفت. مفهومی که پل اسپیکر در نقد سیاست‌های مبتنی بر «انتخاب» در حوزه مسکن، برای نشان دادن محدودیت انتخاب‌های واقعی گروه‌های کم‌برخوردار به کار می‌گیرد. ممکن است فرد هنوز امکان انتخاب داشته باشد، اما انتخاب‌های واقعی او روزبه‌روز محدودتر می‌شوند. تهران را انتخاب می‌کند، اما شاید مجبور شود جنوب‌تر زندگی کند؛ استقلال را انتخاب می‌کند، اما اتاقی کوچک را می‌پذیرد؛ امنیت را می‌خواهد، اما به دلیل محدودیت مالی ناچار می‌شود از برخی استانداردهای سکونتی صرف‌نظر کند.

در سال‌های اخیر، نمونه‌های افراطی این وضعیت را می‌توان در گسترش اتاق‌ها و واحدهای بسیار کوچک دید. در حالی که در کلیت بازار مسکن، به‌ویژه در ساخت‌وسازهای مناطق مرکزی و بالادست، افزایش متراژ واحدها پررنگ‌تر شده، در بخش‌های کم‌برخوردار و ارزان‌تر تهران روندی معکوس دیده می‌شود: کوچک‌شدن واحدهای اجاره‌ای، تیغه‌کشی و تقسیم خانه‌ها، اجاره اتاق و گسترش خانه‌های اشتراکی. در گزارش‌های میدانی نیز اتاق‌هایی با متراژ بسیار پایین، گاه با سرویس مشترک، در مناطق جنوبی و مرکزی شهر عرضه شده‌اند. این دو روند متناقض نشان می‌دهد که مسئله مسکن را نمی‌توان صرفاً با «کمبود واحد» توضیح داد؛ بلکه شکافی میان مسکن به‌مثابه کالا و

مسکن به مثابه نیاز اجتماعی وجود دارد. بنابراین، آنچه در این سوی شهر کوچک می‌شود، فقط متراژ نیست؛ قلمرو زندگی است.

نشود، اما منابع مالی او چنان در مسکن قفل شده باشد که دیگر امکان تجربه بسیاری از فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی را نداشته باشد.

وقتی یک واحد ۱۰ یا ۱۵ متری همزمان اتاق خواب، محل استراحت، نگهداری وسایل و گاهی محل کار می‌شود، مرزهای زندگی روزمره در فضایی فشرده می‌شوند و با اشتراکی شدن حمام و سرویس، حتی خصوصی‌ترین نیازها نیز وارد قلمرو مذاکره با صاحبخانه یا هم‌خانه می‌شود. خانه در این وضعیت، بیش از آنکه فضای خصوصی باشد، ممکن است به محل خوابیدن و نگهداری وسایل تقلیل یابد. برای زنان مجرد، این فشردگی با مسئله دیگری نیز گره می‌خورد: امنیت. بنابراین انتخاب میان خانه ارزان‌تر و خانه امن‌تر، گاهی به انتخابی میان هزینه کمتر و پذیرش ناامنی بیشتر تبدیل می‌شود.

از سوی دیگر، فشار مسکن مستأجر را وادار می‌کند که بودجه زندگی را دوباره سازمان دهد. گزارش پژوهشی مرکز پژوهش‌های مجلس درباره فقر مسکن نشان می‌دهد که اختصاص بیش از ۳۰ درصد درآمد خانوار به مسکن در تعریف رایج «بدمسکنی» قرار می‌گیرد؛

در حالی که در تهران سهم هزینه مسکن در برخی برآوردها بسیار بالاتر از این سطح گزارش شده است.

معنای اجتماعی این وضعیت آن است که اجاره‌بها فقط از حساب بانکی کم نمی‌شود؛ از زندگی روزمره کم می‌شود. از سفر کم می‌شود، از کتاب کم می‌شود، از مهمانی کم می‌شود، از درمان کم می‌شود، از تفریح کم می‌شود و گاهی حتی از کیفیت غذا. به همین دلیل جمله الناز محمدی «کتاب نمی‌خوانم، سفر نمی‌روم، مهمانی نمی‌گیرم، دکتر نمی‌روم، درد می‌کشم» اهمیت جامعه‌شناختی دارد.

این جمله در واقع روایت یک جابجایی در سلسله‌مراتب نیازها است: فرد ابتدا مسکن را حفظ می‌کند و بعد هرچه در زندگی قابل حذف باشد، حذف می‌کند.

به همین دلیل بحران اجاره را می‌توان نوعی «فقر فراغتی» نیز دانست. ممکن است فرد شاغل باشد، درآمد داشته باشد و حتی از نظر آماری فقیر محسوب نشود، اما منابع مالی او چنان در مسکن قفل شده باشد که دیگر امکان تجربه بسیاری از فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی را نداشته باشد.

این مسئله به روابط خانوادگی نیز کشیده می‌شود. بنی‌هاشمی در ولی خانه من نیست نشان می‌دهد که فشار اجاره بر تصمیم‌های خانوادگی، روابط میان اعضای خانواده و حتی تصور افراد از آینده اثر می‌گذارد. اعظم خاتم نیز با اشاره به تغییر معنای «خانه شلوغ» توضیح می‌دهد که در دهه‌های ۴۰ و ۵۰ و حتی ۶۰، یکی از نگرانی‌های خانواده‌ها این بود که فرزندان ازدواج کنند، از خانه جدا شوند و والدین در سال‌های بعد با تنهایی و نبود حمایت خانوادگی مواجه شوند؛ اما امروز مسئله تا حدی معکوس شده است: جوانانی که به دلیل ناتوانی در تأمین هزینه مسکن نمی‌توانند از خانه والدین مستقل شوند و ناخواسته در خانواده‌ای شلوغ و فشرده باقی می‌مانند. بنابراین بحران اجاره فقط به این پرسش مربوط نیست که «کجا زندگی می‌کنیم؟» بلکه به پرسش مهم‌تری مربوط است: چه زمانی می‌توانیم زندگی مستقل خود را شروع کنیم؟

دسترسی به مسکن مناسب مواجه شده‌اند. در تهران نیز مقام‌های شهری در سال‌های گذشته درباره گستردگی فقر مسکن هشدار داده‌اند. با این حال، مستأجر فقط قربانی منفعل بازار نیست. او دائماً در حال ساختن استراتژی بقا است: کوچک کردن خانه، تغییر محله، اشتراک خانه، رفتن به حاشیه شهر، طولانی‌تر کردن مسیر رفت‌وآمد، زندگی با خانواده، حذف سفر و تفریح یا افزایش ساعات کار. این استراتژی‌ها نشان می‌دهند که انسان شهری حتی در شرایط محدودیت نیز عاملیت خود را از دست نمی‌دهد؛ اما دامنه انتخاب‌هایش محدودتر می‌شود.

اینجا شاید یکی از تفاوت‌های مهم میان «فقر» و «فشار مسکن» آشکار شود. که باید رابطه موجر و مستأجر را نیز پیچیده‌تر دید. همه موجران لزوماً صاحبان سرمایه‌های بزرگ نیستند. در روایت‌های منتشرشده از وضعیت اجاره، سالمندانی وجود دارند که درآمد اجاره برایشان بخشی از هزینه زندگی و درمان است. بنابراین مسئله را نمی‌توان صرفاً به تقابل «موجر و مستأجر» تقلیل داد. بازار اجاره شبکه‌ای از گروه‌های مختلف است که خودشان نیز در معرض تورم و ناامنی اقتصادی قرار دارند.

اما همین پیچیدگی، ضرورت سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن را بیشتر می‌کند. مسئله فقط ساختن واحد مسکونی جدید نیست؛ مسئله این است که چگونه می‌توان امنیت سکونت را برای کسانی که مالک نیستند ایجاد کرد؟

شاید این پرسش برای آینده سیاست مسکن تهران مهم‌تر از پرسش سنتی «چگونه همه را صاحبخانه کنیم؟» باشد. اگر اجاره‌نشینی برای بخش بزرگی از جمعیت به وضعیت بلندمدت تبدیل شده است، سیاست شهری باید بتواند زندگی یک مستأجر را نیز به رسمیت بشناسد: مستأجری که حق دارد در محله بماند، قرارداد باثبات داشته باشد، از حداقل استانداردهای سکونتی برخوردار باشد، امکان برنامه‌ریزی داشته باشد و مجبور

نباشد هر سال زندگی خود را از نو بسته‌بندی کند. در نهایت، زیست‌جهان مستأجر تهرانی را شاید بتوان با یک مفهوم جمع‌بندی کرد «زندگی معلق» نه به معنای بی‌عملی، بلکه به معنای زندگی‌ای که بسیاری از تصمیم‌های مهمش دائماً به وضعیت مسکن وابسته است. ازدواج، فرزندآوری، محل کار، محله، مدرسه، روابط همسایگی، سفر، فراغت و حتی خرید یک وسیله ساده خانه، همه می‌توانند تحت تأثیر یک سؤال قرار گیرند: «سال بعد اینجا می‌مانیم یا نه؟»

خانه در چنین شرایطی دیگر فقط سقف بالایی سر نیست. خانه، زیرساخت امکان زیستن است. وقتی این زیرساخت بی‌ثبات می‌شود، بی‌ثباتی نیز از دیوارهای خانه عبور می‌کند و وارد تمام زندگی می‌شود. شاید بنابراین مسئله اصلی مستأجر تهرانی این نباشد که «چرا خانه‌دار نشده است؟» بلکه پرسش بنیادی‌تر این باشد:

چگونه می‌توان در شهری که مالکیت خانه برای بخش بزرگی از جمعیت دست‌نیافتنی شده، مستأجر بودن را از یک وضعیت ناامن و موقت به یک شکل پایدار و محترمانه از زندگی شهری تبدیل کرد؟



همبستگی اساس و وراي حمايت؛ ضرورت تشکيل يابي مستأجران

محمدکريم آسايش، کنشگر و پژوهشگر شهري

«همه در مورد کنترل اجاره و جلوگیری از تخلیه اجباری صحبت می کنند، اما از کجا باید شروع کرد؟ چگونه می توانیم به قدرت کافی دست پیدا کنیم تا به اهدافمان برسیم و خانه ها و اجتماعاتمان را حفظ کنیم؟ ما این کار را با تشکیل اتحادیه انجام می دهیم. ما باید سازماندهی کنیم، زیرا غلبه بر ترس و انزوا به تنهایی غیرممکن است. به همین دلیل می خواهیم ترس و انزوای مردم را به عزت و همبستگی تحلیل کنیم، هم در خانه، هم در جامعه و هم در سطح کشور. سازماندهی فقط با ارسال ایمیل یا ایجاد یک صفحه در رسانه های اجتماعی نیست؛ اگرچه احتمالاً اینها هم اقداماتیست که در قدم های بعدی انجام خواهیم داد. سازماندهی ایجاد روابط واقعی چهره به چهره بین شما و همسایگان در طول زمان است» (اتحادیه مستأجران

کالیفرنیا)

«هنگامی که صنعتگران کمونیست باهم متحد می شوند، نخستین هدف آنها تئوری و تبلیغ و ترویج آن است. اما در عین حال در نتیجه این اتحاد، نیاز جدیدی را طلب می کنند- نیاز به جامعه- و آنچه که به عنوان ابزار ظاهر شده بود، خود به یک هدف تبدیل می شود. در این فرآیند عملی باید به والاترین دستاوردهایی توجه کرد که از اتحاد کارگران سوسیالیست فرانسه به دست آمده است. سیگار

کشیدن، نوشیدن، غذا خوردن باهم دیگر ابزارهایی نیستند که باعث تماس یا اتحاد افراد

شوند. تشکیل گروه، انجمن و جلسات مباحثه که در نهایت جامعه را هدف خود قرار می دهد، برای آنها کافی است. از نظر آنها، برادری آدم ها، فقط یک عبارت توخالی نیست بلکه واقعیت زندگی است و شرافت انسانی آنها از دستان پینه بسته شان پیداست» (در معنای نیازهای انسانی، دستنوشته های اقتصادی و فلسفی ۱۸۴۴، کارل مارکس)

تاریخ تحولات سیاستهای حمایتی از مستأجران در جهان نشان می دهد که عامل اصلی مؤثر بر شکل گیری این سیاستها (اعم از قوانین کنترل اجاره، قوانین جلوگیری از تخلیه اجباری،

قوانین حمایت از مستأجران، مسکن عمومی و اجتماعی (استیجاری) وجود جنبشهای مسکن و قوت آنها اعم از جنبش های سوسیالیسم شهری (نظیر وین سرخ از ۱۹۲۰ تا ۱۹۳۴)، جنبشهای تصرف خانه های خالی، اتحادیه های مستأجران و جنبش های اعتصاب اجاره بوده است که می توان چهار دوره اصلی برای آنها ذکر کرد: دوره جنگ جهانی اول تا اوائل دهه ۱۹۳۰، دوره پس از جنگ جهانی دوم، دوره دهه ۱۹۶۰ تا ۱۹۸۰، دوره معاصر (پسا ۲۰۱۱ و تحت تأثیر جنبش اشغال وال استریت و متأثر از پیامدهای بحران مالی جهانی ۲۰۰۸-۲۰۰۷ که به ویژه از ۲۰۲۰ و تبعات همه گیری کوید، گسترش یافت).

در ایران هم نموده های ضعیفی از طرح موضوع تشکل مستأجران داشته ایم که می توان به طرح آن در ۱۳۰۷ توسط فرخی یزدی، ۱۳۳۱ توسط حزب نیروی سوم (خلیل ملکی)، طرح ضرورت آن توسط مجمع حق بر شهر باهمستان طی سالهای ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۰، پیچ های اینستاگرامی «حق سرپناه» و «صدای مستأجر» اشاره کرد و اکنون با انتشار کتاب «ولی خانه من نیست: مردم نگاری زیست فرهنگ اجاره نشینی در تهران» اثر هانیه بنی هاشمی و شکل گیری

کارزار «حمایت از حقوق مستأجران»، سازمان مردم نهاد محق با رویکرد مطالبه گری، حمایت و قدرت بخشی (Em-powerment) به مستأجران در ابتدای شکل گیری و فعالیت قرار دارد.

در ایران گرچه تشکل مستأجران تقریباً جایگاه چندانی از نظر سازماندهی نداشته است اما جنبش های مسکن از ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۴ اهمیت داشتند و اشکال مختلفی چون سکونتگاه های خودساخته، تصرف اراضی، تصرف خانه های خالی و هتل ها، شوراهای اسکان و شورش های شهری حاشیه نشینان را در بر می گرفته است که آصف بیات در کتاب «سیاستهای خیابانی: جنبش تهیدستان در ایران» و برنارد هورکارد در کتاب «تهران البرز» به آن پرداخته اند. بروز دوباره این جنبش ها گرچه محور آنها از مجرای به جز مسکن بود (مالباختگان، بنزین، افزایش قیمت مواد غذایی با حذف یارانه ها، حذف ارز ترجیحی) را می توان در دی ۱۳۹۶، آبان ۱۳۹۸، اردیبهشت/خرداد ۱۴۰۱ و دی ۱۴۰۴ سراغ گرفت.

تشکل مستأجران در ایران علاوه بر ایجاد صدا و امکان چانه زنی برای مستأجران و کمک به برقراری توازن قدرت در برابر مجموعه های طرف عرضه که

دارای تشکل و صدا هستند یعنی اتحادیه مشاوران املاک، انجمن انبوه سازان، سندیکای صنعت ساختمان و صاحب خانه ها و دولت، بانکها و نهادهای حاکمیتی بزرگ مالک، از سه جهت دیگر هم ضرورت دارد. نخست اهمیت تشکل یابی محیط زندگی است، جدا از اهمیت عام این موضوع از منظر محوریت یافتن تولیدفضا، حوزه مصرف جمعی، حیطه بازتولید و ابعاد زندگی و میل و همینطور روند جهانی نئولیبرالیسم در صنعت زدایی، گسترش پریکاریا (بی ثبات کاران) و فری لنسرها (شاغلان آزاد و پروژه ای) و تحولات اتوماسیون، رباتیک و هوش مصنوعی در تغییر سپهر مشاغل و همینطور تغییر رابطه سکونت

تشکل مستأجران در ایران علاوه بر ایجاد صدا و امکان چانه زنی برای مستأجران و کمک به برقراری توازن قدرت در برابر مجموعه های طرف عرضه که دارای تشکل و صدا هستند یعنی اتحادیه مشاوران املاک، انجمن انبوه سازان، سندیکای صنعت ساختمان و صاحب خانه ها و دولت، بانکها و نهادهای حاکمیتی بزرگ مالک، از سه جهت دیگر هم ضرورت دارد

و محل کار (با گسترش دورکاری و خانه های سکونت-فعالیت)، در ایران بنابر آمار سال ۱۳۹۵، بیش از ۹۳ درصد بنگاه های اقتصادی کمتر از پنج نفر کارکن هستند و بیش از ۶۰ درصد اشتغال در بخش غیررسمی است (طبعاً با بازگشت تحریم ها از ۱۳۹۷ و گسترش آن، پیامدهای همه گیری کوید، حذف ارز ترجیحی در دو مرحله ۱۴۰۱ و ۱۴۰۴، اثرات جنگهای منطقه ای - نظیر روسیه/اوکراین، یمن/عربستان، اسرائیل/فلسطین، جنگ داخلی سوریه و سقوط اسد، منازعات در افغانستان و سلطه مجدد طالبان، آذربایجان/ارمنستان - افزایش شاخص فلاکت، لطمات قطعی های اینترنت بین الملل در ۱۳۹۸، ۱۴۰۱، ۱۴۰۴ و ۱۴۰۵، گسترش اشکال مختلف فساد اقتصادی از سطوح سیستماتیک و قانونی تا فسادهای موردی و اجرایی، تبعات جنگ های ۱۲ روزه و ۴۰ روزه و بسامدهای آن) این آمار وخامت یافته اند و سهم اشتغال غیررسمی، بی ثبات کاران و کوچک سازی /کوچک شدن بنگاه های اقتصادی افزایش یافته است و در نتیجه امکان و اثرگذاری تشکلهای محیط کار به شدت محدود شده است و جایگزین آن تشکلهای محیط زندگی است که می توانند امکان کنشگری را فراهم سازند،

مضاف بر آنکه تشکلهای محیط زندگی علاوه بر قدرت بخشی به نیروی کار، امکان همپیوندی آن با جنبش محیط زیست، جنبش شهری، مشارکت محلی را فراهم می کنند. دوم، اهمیت همبستگی است که شکل را به زندگی، روزمره، زیسته، بدنمندی، مجاورت و همسایگی پیوند می زند و موجبات همبستگی های عمیق را فراهم می سازد، همان تعبیری که در سنت سیاسی ما نیز با تکیه بر پیوندهای طبیعی ریشه دارد: «اجعلوا بیوتکم قبله». سوم، اهمیت تشکل مستأجران به عنوان شکلی از ائتلاف های موضوعی و اجتماعی است که می تواند بر قطبی شدن سیاسی و اجتماعی به ویژه در شرایط پساکرکوب (با توجه به تجربه دی ماه ۱۴۰۴) فائق آید. الیزابت آر.نوجنت در «کتاب پس از سرکوب: چگونه قطبی شدن، گذار دموکراتیک را منحرف می کند» به تشریح و تبیین همین شرایط پرداخته است و یک درس مهم آن این است که «امر مشترک» که امری مادی و منتج از صنف، موقعیت و منافع است می تواند ورای عقاید و صف بندی سیاسی، همکاری و همبستگی ایجاد کند. بر همین مبانی است که باید گفت همبستگی یعنی تشکل یابی مستأجران هم اساس امکان حمایت از آنهاست و بدون تشکل

یابی نمی توان در ساحت سیاستگذاری اثرگذار بود و هم ورای حمایت، همبستگی نه فقط یک ابزار که یک هدف است.



موجر علیه مستأجر؟ صورت مسئله را باید عوض کرد.

سلمی قاضی،

دانشجوی دکتری توسعه اجتماعی دانشگاه تهران

صرفاً اختلاف بر سر رقم اجاره نیست؛ موجر و مستأجر، هر یک از جایگاه خود، در حال تاب‌آوردن در برابر یک وضعیت اقتصادی مشترک‌اند؛ وضعیتی که می‌توان آن را گرداب رکود تورمی در زندگی شهری نامید.

مسئله حقوقی از همین جا آغاز می‌شود: وقتی فشار یک بحران اقتصادی به درون یک قرارداد خصوصی منتقل می‌شود، قانون نباید صرفاً به دنبال تعیین برنده و بازنده باشد. رابطه موجر و مستأجر، در ظاهر رابطه‌ای خصوصی است؛ اما در واقع، بخشی از مناسبات عمومی شهر را شکل می‌دهد. خانه‌ای که اجاره داده می‌شود، بخشی از موجودی مسکن شهر است و خانواری که در آن سکونت دارد، بخشی از جمعیت و زندگی اجتماعی همان شهر. بنابراین هر تصمیم حقوقی درباره اجاره، خواه در جهت حمایت از مستأجر و خواه در جهت حفظ حقوق مالک، آثار خود را فراتر از متن قرارداد نشان می‌دهد. قانون اگر بدون

در بازار مسکن امروز، مستأجر و موجر بیش از آنکه دو سوی یک منازعه باشند، دو موقعیت متفاوت در برابر یک مسئله مشترک‌اند. هر دو با اقتصادی روبه‌رو هستند که هزینه مسکن را از منطق درآمد و توان پرداخت خانوارها جدا کرده است؛ یکی برای حفظ خانه‌ای که دارد و دیگری برای حفظ خانه‌ای که در آن زندگی می‌کند. این واقعیت، تصویر ساده‌ای را که مالک را همیشه در جایگاه برخوردار و مستأجر را در موقعیت فرودست قرار می‌دهد، پیچیده می‌کند. مالک ممکن است شهروندی عادی باشد که بیست یا سی سال پیش، در شرایط اقتصادی متفاوت، خانه‌ای در یکی از محله‌های مرکزی شهر ساخته یا خریده است؛ خانه‌ای که زمانی حاصل سال‌ها پس‌انداز و پشتوانه‌ای برای آینده بوده، اما امروز با گذشت زمان، فرسودگی و افزایش هزینه‌های نگهداری، دیگر آن دارایی کم‌هزینه گذشته نیست. گاه درآمد یک سال اجاره نیز برای تعمیرات اساسی، بازسازی تأسیسات یا جبران استهلاک آن کافی نیست. در سوی دیگر، مستأجر نیز با درآمدی مواجه است که زیر فشار تورم، هر سال بخش بیشتری از قدرت خرید خود را از دست می‌دهد و سهم مسکن از هزینه‌های زندگی‌اش سنگین‌تر می‌شود. در چنین شرایطی، مسئله دیگر

توجه به این زمینه اجتماعی و اقتصادی، صرفاً یکی از دو طرف را در برابر دیگری قرار دهد، ممکن است به جای کاستن از تعارض، آن را عمیق‌تر کند. کارکرد حقوق در چنین شرایطی باید بیش از آنکه «حکم دادن میان دو طرف» باشد، میانجی‌گری میان دو حق مشروع و دو وضعیت آسیب‌پذیر باشد: حق مالک بر بهره‌برداری از دارایی خود و حق مستأجر بر امنیت و استطاعت سکونت.

از منظر اقتصاد شهری، این مسئله حتی پیچیده‌تر است. قیمت اجاره تنها حاصل اراده موجر و توان پرداخت مستأجر نیست؛ پشت آن، قیمت زمین، هزینه ساخت‌وساز، تورم مصالح و خدمات، نرخ استهلاک ساختمان، دسترسی به زیرساخت‌های شهری، موقعیت محله، تمرکز اشتغال و خدمات و حتی سیاست‌های توسعه شهری قرار دارد. خانه‌ای در مرکز شهر، صرفاً به دلیل اینکه دیوارها و سقفی دارد، ارزش اجاره‌ای پیدا نمی‌کند؛ ارزش آن از جایگاهی که در ساختار شهر دارد نیز ناشی می‌شود. در عین حال، همین ارزش شهری برای مالک هزینه ایجاد می‌کند: ساختمانی که بیست سال از عمرش گذشته، برای حفظ کیفیت خود نیازمند سرمایه‌گذاری مداوم است و اگر این سرمایه‌گذاری انجام نشود، فرسودگی ملک به تدریج از مسئله خصوصی مالک خارج و به مسئله‌ای برای بافت شهری تبدیل می‌شود. در سوی

دیگر، مستأجری که از عهده اجاره خانه در محله خود بر نمی‌آید، ممکن است ناچار به حاشیه‌های شهر رانده شود؛ یعنی مسأله اجاره به جابه‌جایی جمعیت، افزایش هزینه رفت‌وآمد، از دست رفتن دسترسی به خدمات و گسست شبکه‌های اجتماعی منجر شود. به این ترتیب، آنچه در قرارداد به شکل یک «عدد» دیده می‌شود، در مقیاس شهر می‌تواند به شکل فرسودگی، جابه‌جایی، جدایی فضایی و نابرابری شهری ظاهر شود.

گر بحران مسکن محصول ساختار اقتصاد شهری است، نباید تمام هزینه آن را به دوش رابطه خصوصی موجر و مستأجر گذاشت. این دقیقاً همان نقطه‌ای است که حقوق مسکن از یک مجموعه مقررات قراردادی فراتر می‌رود و به حوزه حقوق شهری وارد می‌شود. قانون روابط موجر و مستأجر، از یک‌سو باید مالکیت و حق بهره‌برداری مالک از ملک را به رسمیت بشناسد و از سوی دیگر، امکان برخورداری مستأجر از امنیت سکونت را تضمین کند. مسئله دشوار از جایی آغاز می‌شود که این دو حق در شرایط تورمی، به جای آنکه در یک چارچوب متعادل کنار هم قرار گیرند، در برابر یکدیگر صف‌آرایی می‌کنند.

در حقوق سنتی اجاره، بسیاری از تکالیف روشن است: مالک نمی‌تواند بدون دلیل قانونی مستأجر را از ملک بیرون کند و مستأجر نیز موظف است اجاره‌بها را در موعد مقرر بپردازد و از ملک مطابق قرارداد استفاده کند. در خصوص تعمیرات اساسی نیز اصل مهمی وجود دارد: تعمیراتی که برای امکان استفاده از عین مستأجره ضرورت دارد، اصولاً در قلمرو مسئولیت مالک قرار می‌گیرد؛ در مقابل، هزینه‌های ناشی از استفاده معمول و نگهداری جاری، بسته به قرارداد و ماهیت هزینه می‌تواند بر عهده مستأجر باشد. اما مشکل امروز آنجاست که «تعمیر اساسی» دیگر همیشه یک هزینه استثنایی و گهگاهی نیست. ساختمان‌های چندده‌ساله شهری دائماً به تعمیر آسانسور، تأسیسات، لوله‌کشی، برق، نما، پشت‌بام و سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی نیاز دارند. بنابراین بخشی از مسئله‌ای که در قرارداد به شکل «حق مالک» یا «تکلیف مستأجر» دیده می‌شود، در واقع مسئله اقتصاد ساختمان و چرخه عمر یک دارایی شهری است.

مالکیت یک واحد مسکونی، برخلاف تصور رایج، به معنای برخورداری از یک دارایی بدون هزینه نیست. یک آپارتمان قدیمی در مرکز شهر ممکن است ارزش زمین بالایی داشته باشد، اما هم‌زمان نیازمند هزینه‌های قابل توجه نگهداری باشد. اگر مالک هیچ درآمدی از ملک نداشته باشد، طبیعی است که انگیزه او برای حفظ و نوسازی ساختمان کاهش پیدا کند؛ و اگر تمام درآمد اجاره صرف تعمیرات شود، این پرسش پیش می‌آید که نظام حقوقی و اقتصادی چگونه باید میان «بازده دارایی» و «حق سکونت» تعادل ایجاد کند. در اینجا، اقتصاد شهری به حقوق یادآوری می‌کند که ساختمان فقط

یک شیء حقوقی نیست؛ یک سرمایه شهری با عمر، استهلاک، هزینه نگهداری و اثرات اجتماعی است.

از سوی دیگر، مستأجر نیز صرفاً «مصرف‌کننده مسکن» نیست. او در یک محله زندگی می‌کند، کودک خود را به مدرسه می‌فرستد، مسیر رفت‌وآمدش را انتخاب می‌کند، به شبکه خویشاوندی و اجتماعی دسترسی دارد و بخشی از زندگی اقتصادی خود را در همان محدوده سامان می‌دهد. وقتی افزایش اجاره او را از محله خارج می‌کند، تنها یک قرارداد اجاره تغییر نکرده است؛ موقعیت اجتماعی و فضایی یک خانوار در شهر تغییر کرده است. خانواده‌ای که از مرکز شهر به حاشیه رانده می‌شود، ممکن است اجاره کمتری بپردازد، اما در مقابل هزینه بیشتری برای حمل‌ونقل، زمان، دسترسی به خدمات و ارتباطات اجتماعی پرداخت کند. بنابراین «ارزان‌تر شدن مسکن» لزوماً به معنای ارزان‌تر شدن زندگی نیست.

اینجاست که یکی از مهم‌ترین چالش‌های حقوق مسکن در ۱۴۰۵ آشکار می‌شود: آیا می‌توان با تنظیم مستقیم رقم اجاره، مسئله‌ای را حل کرد که ریشه‌های آن در قیمت زمین، تورم، هزینه ساخت، درآمد خانوار، توزیع اشتغال و خدمات شهری و کمبود عرضه مناسب مسکن است؟ کنترل یا محدود کردن رشد اجاره ممکن است در کوتاه‌مدت از بخشی از مستأجران حمایت کند، اما اگر با افزایش عرضه، سیاست‌های مالی، حمایت هدفمند از خانوارهای کم‌درآمد و سازوکارهای نگهداری ساختمان همراه نشود، ممکن است فشار را فقط از یک نقطه به نقطه‌ای دیگر منتقل کند.

از آن طرف، آزاد گذاشتن کامل بازار نیز پاسخ ساده‌ای نیست. بازار اجاره در بسیاری از شهرها با عدم توازن قدرت اقتصادی مواجه است. مستأجری که بخش بزرگی از درآمدش را صرف مسکن می‌کند، در زمان تمدید قرارداد ممکن است انتخاب‌های بسیار محدودی داشته باشد. بنابراین اصل آزادی قرارداد، در شرایط نابرابری شدید اقتصادی، الزاماً به معنای قدرت برابر دو طرف قرارداد نیست. حقوق شهری دقیقاً در همین نقطه وارد می‌شود: آزادی قرارداد باید درون مجموعه‌ای از قواعد عمومی قرار گیرد که از تبدیل نیاز اساسی به سکونت به رابطه‌ای کاملاً یک‌طرفه جلوگیری کند.

اما حمایت از مستأجر نیز نباید به معنای نادیده گرفتن مالک خرد باشد. یکی از خطاهای تحلیل مسکن این است که «مالک» را یک طبقه اقتصادی یکدست تصور کنیم. مالک یک مجتمع بزرگ سرمایه‌گذاری، با فردی که تنها یک واحد مسکونی دارد و درآمد اجاره آن بخشی از معاش یا پشتوانه آینده اوست، وضعیت یکسانی ندارد. همان‌طور که همه مستأجران نیز شرایط یکسانی ندارند. حقوق کارآمد باید بتواند این تفاوت‌ها را ببیند؛ وگرنه قانونی که برای مقابله با قدرت اقتصادی بزرگ طراحی شده، ممکن است در عمل فشار نامتناسبی بر مالک خرد وارد کند، یا برعکس، مقرراتی که برای حمایت از مالکیت وضع شده، مستأجر کم‌درآمد را بی‌دفاع بگذارد.

از این منظر، چالش اصلی ۱۴۰۵ را نباید فقط در «چقدر اجازه افزایش اجاره داریم؟» خلاصه کرد. سؤال مهم‌تر این است که چه کسی هزینه بحران مسکن را می‌پردازد؟ اگر هزینه تورم را مستأجر بپردازد، از طریق کاهش مصرف، کوچک‌تر شدن خانه یا مهاجرت به مناطق دورتر؛ اگر هزینه نگهداری ساختمان را مالک بپردازد، از طریق کاهش بازده سرمایه و فرسودگی دارایی؛ و اگر دولت نیز صرفاً با تعیین سقف‌های عددی مداخله کند، بدون آنکه سمت عرضه و اقتصاد شهری را اصلاح کند، بحران حل نشده است؛ فقط میان سه طرف توزیع شده است.

به همین دلیل، حقوق مسکن در سال ۱۴۰۵ نیازمند عبور از نگاه صرفاً قراردادی است. قرارداد اجاره باید همچنان محل تعیین حقوق و تعهدات دو طرف باشد، اما سیاست عمومی نباید تصور کند که با تنظیم قرارداد، مسئله مسکن حل می‌شود. خانه پیش از آنکه موضوع یک قرارداد باشد، بخشی از زیرساخت اجتماعی شهر است.

قانون در چنین شرایطی باید بتواند سه هدف را هم‌زمان دنبال کند: امنیت سکونت برای مستأجر، حفظ حق مالکیت و امکان نگهداری اقتصادی ملک برای موجر، و جلوگیری از انتقال تمام هزینه‌های بحران ساختاری مسکن به یکی از این دو گروه.

این نگاه، مستأجر و موجر را از دو دشمن فرضی به دو طرف یک مسئله شهری تبدیل می‌کند؛ دو طرفی که حقوق متفاوتی دارند، منافع‌شان در همه موارد یکسان

نیست، اما هر دو در برابر اقتصادی قرار گرفته‌اند که مسکن را از یک کالای صرفاً خصوصی به یکی از اصلی‌ترین میدان‌های نابرابری شهری تبدیل کرده است. و شاید مسئله اصلی حقوق مسکن در ۱۴۰۵ دقیقاً همین باشد: قانون نباید کاری کند که دو شهروندی که هر دو زیر فشار یک بحران ساختاری قرار دارند، یکدیگر را علت بحران تصور کنند. وظیفه حقوق، پیدا کردن مقصر نیست؛ ساختن قواعدی است که اجازه دهد هزینه بحران، عادلانه‌تر توزیع شود و رابطه موجر و مستأجر، به جای تبدیل شدن به میدان جنگ، به یکی از نقاط قابل مدیریت بحران مسکن شهری تبدیل شود. راهکار نیز باید از همین نقطه آغاز شود: کاهش فشار متقابل بر موجر و مستأجر، بدون آنکه هزینه بحران به‌طور کامل به یکی از آنها منتقل شود. در این چارچوب، نخست باید حمایت از مستأجران کم‌درآمد از رابطه خصوصی آنها با مالک جدا شود؛ یعنی دولت و مدیریت شهری، از طریق یارانه هدفمند اجاره یا حمایت مستقیم از خانوارهای آسیب‌پذیر، بخشی از هزینه استطاعت مسکن را بر عهده بگیرند، نه اینکه مالک خرد را به‌تنهایی مسئول جبران کاهش قدرت خرید مستأجر کنند. هم‌زمان، مقررات باید امکان قراردادهای باثبات‌تر و چندساله را فراهم کند تا مستأجر از امنیت سکونت و مالک از درآمد قابل پیش‌بینی برخوردار باشد. از سوی دیگر، هزینه‌های واقعی نگهداری و استهلاک ساختمان باید در نظام اجاره به رسمیت شناخته شود؛ به‌گونه‌ای که مالک برای حفظ کیفیت ملک با زیان اقتصادی مواجه نشود و مستأجر نیز هزینه فرسودگی ناشی از عمر ساختمان را به‌تنهایی نپردازد. در سطحی فراتر، سیاست‌گذار باید از تمرکز بر «کنترل عدد اجاره» عبور کند و به ریشه‌های شهری مسئله، یعنی عرضه مسکن استیجاری، قیمت زمین، استفاده از ظرفیت واحدهای خالی و ساختمان‌های قابل احیا، توزیع خدمات و اشتغال و هزینه دسترسی به شهر توجه کند. همچنین می‌توان سازوکارهای میانجی‌گری و حل اختلاف را تقویت کرد تا هر اختلافی میان موجر و مستأجر مستقیماً به تخلیه، دعوای حقوقی یا قطع رابطه سکونتی منجر نشود. در چنین الگویی، قانون به جای آنکه یک طرف را در برابر طرف دیگر قرار دهد، ریسک را میان دولت، بازار و

طرفین قرارداد توزیع می‌کند؛ زیرا اگر هر دو شهروند در یک گرداب اقتصادی گرفتارند، سیاست عمومی باید بخشی از گرداب را مهار کند، نه اینکه از یکی بخواهد دیگری را نجات دهد. از همین رو، سیاست مسکن باید از دوگانه «حمایت از مالک» یا «حمایت از مستأجر» عبور کند و به سمت توزیع عادلانه‌تر هزینه بحران حرکت کند: حمایت هدفمند از خانوارهای کم‌درآمد، قراردادهای باثبات‌تر، سازوکارهای روشن برای هزینه‌های نگهداری و تعمیر، افزایش عرضه مسکن استیجاری و استفاده از ظرفیت واحدهای خالی و بافت‌های قابل احیا. در کنار اینها، سیاست شهری باید هزینه دسترسی به شغل و خدمات را نیز در نظر بگیرد؛ زیرا انتقال خانوار به حاشیه شهر، اگر با افزایش هزینه رفت‌وآمد و کاهش دسترسی همراه باشد، الزاماً به معنای حل مسئله استطاعت مسکن نیست.

در نهایت، مسئله حقوق مسکن در ۱۴۰۵ فقط این نیست که موجر چقدر بگیرد یا مستأجر چقدر بپردازد؛ مسئله این است که چگونه می‌توان در شهری که هزینه زندگی در آن روزبه‌روز افزایش می‌یابد، امکان ماندن، زیستن و حفظ کیفیت مسکن را برای هر دو طرف قرارداد ممکن کرد. قانون نباید کاری کند که دو شهروندی که هر دو زیر فشار یک بحران ساختاری قرار دارند، یکدیگر را علت بحران تصور کنند. وظیفه حقوق، پیدا کردن مقصر نیست؛ ساختن قواعدی است که هزینه بحران را عادلانه‌تر توزیع کند. در این معنا، آینده حقوق مسکن نه در پیروز کردن موجر بر مستأجر است و نه بالعکس؛ بلکه در ساختن نظامی است که حق مالکیت، حق سکونت و حق بر شهر بتوانند در کنار یکدیگر دوام بیاورند.

و اشتغال و هزینه دسترسی به شهر توجه کند. همچنین می‌توان سازوکارهای میانجی‌گری و حل اختلاف را تقویت کرد تا هر اختلافی میان موجر و مستأجر مستقیماً به تخلیه، دعوای حقوقی یا قطع رابطه سکونتی منجر نشود. در چنین الگویی، قانون به جای آنکه یک طرف را در برابر طرف دیگر قرار دهد، ریسک را میان دولت، بازار و

