

کارگران زیر بار سهم ۸۰ درصدی مسکن

در شرایطی که کارگران چندین برابر استاندارد جهانی برای مسکن هزینه می کنند، دولت چهاردهم با همکاری صنایع تلاش دارد الگوی تازه‌ای برای تأمین سرپناه پایدار ارائه دهد



در ایران امروز، تأمین مسکن به چالشی بی‌سابقه برای کارگران بدل شده؛ جایی که سهم هزینه‌های مسکن از درآمد خانوارهای کارگری به ۸۰ تا ۸۵ درصد می‌رسد و خانوار تهرانی به طور متوسط ۶۰ درصد از درآمد خود را صرف سقفی بر سر سرنوشت خود می‌کند. مقایسه با کشورهای توسعه‌یافته نشان می‌دهد ایرانیان سه برابر آن‌ها برای مسکن هزینه می‌کنند و این فشار اقتصادی، زندگی دهک‌های پایین را به مرز شکنندگی رسانده است. کارشناسان هشدار می‌دهند سهم بهینه مسکن در سبد هزینه خانوار باید حدود ۲۰ درصد باشد، اما واقعیت ملموس فاصله‌ای عمیق با این استاندارد دارد. در این شرایط، دولت با مواجهه با حدود ۱۰ میلیون کارگر شاغل و بازنشسته—نیروی مولد و ستون توسعه کشور—با ضرورت چاره‌جویی و برنامه‌ریزی هدفمند روبه‌روست تا هم معیشت کارگران تضمین شود و هم توسعه پایدار کشور در افق چشم‌انداز اجتماعی و اقتصادی محقق گردد.

گام دولت برای رفاه نیروی مولد

با آغاز دولت چهاردهم، برنامه‌ای ملی برای تأمین مسکن کارگران کلید خورد؛ طرحی که از شهریور امسال با دستور رئیس‌جمهور و محوریت وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و با همکاری وزارت راه و شهرسازی و صنایع، مسیر اجرایی خود را پیموده است. مرحله نخست این برنامه، شامل تعهد ۳۵ صنعت در هفت استان برای تأمین بیش از ۹۲ هزار واحد مسکونی است. وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده در تمامی استان‌ها به‌جز تهران، البرز و قزوین امکان واگذاری زمین جدید برای توسعه این طرح فراهم است؛ اقدامی که پروژه را از یک طرح مقطعی به برنامه‌ای ملی و گسترده تبدیل کرده است. تا کنون این طرح‌ها در هشت استان آغاز شده و بیش از ۲۹۰۰ هکتار زمین به آن اختصاص یافته تا بخشی از

بازار مسکن امروز به صحنه‌ای بدل شده که در آن نابرابری، تورم و ناهماهنگی نهادی دست به دست هم داده‌اند تا دسترسی کارگران به سرپناهی ساده را به امری دشوار و فرساینده تبدیل کنند. در حالی که قانون اساسی بر حق مسکن تأکید دارد و سیاست‌گذاران طی سال‌های گذشته بارها وعده تولید انبوه واحدهای مسکونی را مطرح کرده‌اند، روند افزایش قیمت‌ها و طولانی شدن زمان انتظار برای خانه‌دار شدن، این وعده‌ها را در برابر واقعیت اقتصادی بی‌اثر کرده است.

تورم مزمن و نوسانات شدید اقتصادی نخستین ضربه را به قدرت خرید خانوارهای کارگری وارد کرده است. دستمزدهایی که با شیب قیمت مسکن همسو نمی‌شوند، باعث شده کارگران حتی توان پس‌انداز برای ورود به حداقل پروژه‌های مسکن‌سازی را نداشته باشند. از سوی دیگر، افزایش مستمر هزینه ساخت، رشد قیمت مصالح و جهش بهای زمین، فاصله میان کارگران و خانه‌دار شدن را هر سال بیشتر کرده است. در بسیاری از شهرهای بزرگ نیز کمبود زمین مناسب برای ایجاد پروژه‌های کارگری، فشار مضاعفی بر این وضعیت وارد کرده است.

اما مشکل فقط اقتصادی نیست. نبود هماهنگی میان دستگاه‌های متولی مسکن و بخش خصوصی و نهاد‌های کارگری باعث شده سیاست‌ها به صورت مقطعی و جزیره‌ای اجرا شوند. در چنین فضایی، پروژه‌ها یا نیمه‌تمام می‌مانند یا با هزینه‌هایی فراتر از توان کارگران پیش می‌روند. نگاه درآمدی برخی دستگاه‌های

انباشت تقاضا و کمبود گسترده مسکن کارگری جبران‌ناشد؛ چالشی که در صورت تداوم، تبعات اجتماعی گسترده‌ای برای کارگران و خانواده‌های آنان خواهد داشت.

یعقوب رستمی مال‌خلیفه، معاون امور تعاون وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، با تشریح این‌طرح تأکید می‌کند: «از برنامه‌های پراکنده به سمت ایجاد شهرک‌های منسجم کارگری حرکت کرده‌ایم؛ شهرک‌هایی که از نخستین روز، خدمات آموزشی، درمانی، تجاری و فرهنگی را در طرح جامع خود پیش‌بینی کرده‌اند». برای افزایش کیفیت و کاهش زمان اجرا، سه‌الگوی ساخت—شخصی‌ساز، پیمانکاری و تعاونی (متعارف و عمرانی)—به‌طور هم‌زمان در مناطق مختلف کشور به کار گرفته شده تا متناسب با شرایط زمین، توان مالی کارگران و میزان مشارکت صنایع، بهترین روش انتخاب شود.

شرکت‌های بزرگ کشور نیز وارد این پروژه شده‌اند؛ در شرق کشور، صنایع معدنی و فولادی پروژه‌های چند هزار واحدی خود را از مرحله تفاهم‌نامه عبور داده‌اند، در جنوب، شرکت‌های نفت، گاز، پتروشیمی و کشتی‌سازی وارد فاز طراحی و آماده‌سازی شده‌اند و در مرکز کشور زمین‌های چند هکتاری تخصیص یافته و مطالعات ژئوتکنیک و طرح‌های تفصیلی تکمیل شده است. در غرب کشور نیز صنایع شیمیایی و پتروشیمی پروژه‌های با ظرفیت بالا را پیگیری می‌کنند. در حوزه زیرساخت، تسطیح اراضی، طراحی شبکه آب و فاضلاب، جانمایی ایستگاه‌های برق، ایجاد معابر موقت و انجام آزمایش‌های خاک در حال اجراست و طرح وارد فاز اجرایی پایدار شده است. کمیته‌ای مشترک با حضور نمایندگان وزارت تعاون و وزارت راه و شهرسازی تشکیل شده که هر هفته دستگاه‌های متولی را دعوت و پیگیری‌ها تا حصول نتیجه ادامه می‌یابد؛ نشانه‌ای از

شکاف مسکن و واقعیت معیشت کارگران

خدمات‌رسان نیز این روند را تشدید کرده است. هزینه‌های سنگین صدور پروانه، انشعابات و خدمات مهندسی—که اکنون به ازای هر متر مربع چند میلیون تومان به سازندگان تحمیل می‌شود—بار مالی پروژه‌ها را بالا برده و مشارکت کارگران را دشوارتر کرده است.

پیمادهای این بحران تنها در دفاتر معاملات ملکی دیده نمی‌شود. بسیاری از کارگران امروز در بافت‌های ناآرام و مناطق حاشیه‌ای ساکن هستند؛ مناطقی که دسترسی به خدمات شهری در آن‌ها محدود است و کیفیت زندگی در پایین‌ترین سطح ممکن قرار دارد. فشار روانی و اقتصادی ناشی از این وضعیت بر عملکرد شغلی، سلامت خانواده و حتی ثبات اجتماعی اثرگذار است. از همین رو، مسکن نه‌فقط کالایی اقتصادی، بلکه عامل تعیین‌کننده در رضایت عمومی و انسجام اجتماعی شناخته می‌شود. راه‌حل‌ها روشن اما نیازمند اراده‌ای مشترک‌اند: واگذاری زمین رایگان یا کم‌هزینه توسط دولت، کاهش هزینه‌های غیرضرور در پروژه‌های ساخت، مشارکت فعال صنایع و کارفرمایان در تجهیز منابع و ایجاد هماهنگی واقعی میان دستگاه‌های متولی. تنها در چنین چارچوبی می‌توان امید داشت که پروژه‌های مسکن کارگری از چرخه وعده‌ها فاصله بگیرند و به الگویی پایدار برای تأمین سرپناه میلیون‌ها کارگر تبدیل شوند؛ الگویی که کیفیت زندگی آنان را ارتقا دهد و شکاف عمیق امروز را به تدریج ترمیم کند.

از سرمایه، دانش فنی و تعلق خاطر به نیروی کار، انگیزه‌ای دوگانه دارند: هم پاسخ به مسئولیت اجتماعی و هم تضمین پایداری نیروی انسانی در بلندمدت. میدری این همکاری را «نمادی از همبستگی کارگر و کارفرما» می‌خواند؛ نمادی که در چارچوب تفاهم‌نامه مشترک با وزارت راه و شهرسازی می‌تواند تحولات دامنه‌داری در رفاه اجتماعی ایجاد کند.

در همین حال، فرزانه صادق، وزیر راه و شهرسازی، بر آمادگی کامل دستگاه متبوع خود برای تأمین زمین، آماده‌سازی و پیشبرد مراحل مهندسی تأکید کرده است. او می‌گوید که بخشی از زمین‌ها توسط وزارت راه و بخش دیگری توسط وزارت تعاون تأمین می‌شود و ساخت واحدها بر پایه هماهنگی مستمر دو وزارتخانه پیش می‌رود. صادق مهم‌ترین عامل موفقیت طرح را ورود بخش خصوصی می‌داند؛ زمانی که کارخانجات، صنایع و معادن خود برای خانه‌دار کردن کارکنان‌شان اقدام می‌کنند، سرعت تحقق پروژه و کیفیت نهایی واحدها به شکل قابل توجهی افزایش می‌یابد.

به گفته او، فراخوانی به تمامی ادارات کل راه و شهرسازی ابلاغ شده تا با صنایع و کارخانجاتی که آمادگی ساخت واحد برای پرسنل خود دارند، نهایت همکاری صورت گیرد؛ اقدامی که می‌تواند الگوی تازه‌ای از مشارکت دولت و تولید برای رفع یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های کارگران باشد.

لزوم عبرت‌آموزی از تجارب گذشته

طرح‌های دولتی مسکن طی دهه‌های اخیر—از مسکن مهر تا اقدام ملی و نهضت ملی مسکن—بیش از آنکه به نتیجه دلخواه برسند، گرفتار کندی ساخت، کمبود منابع و تولی‌گری بیش‌ازحد دولت شدند. تجربه نشان داده هر جا دولت هم‌سازنده بوده و هم سیاست‌گذار، پروژه‌ها به سختی پیش رفته و خروجی آن با نیاز واقعی مردم فاصله داشته است. در این میان، طرح ساخت ۹۴ هزار واحد مسکونی کارگری یک امتیاز مهم دارد: حضور و مشارکت مستقیم صاحبان صنایع و بخش خصوصی در اجرای پروژه. همین نقطه، طرح را از مسیرهای گذشته متمایز می‌کند و امید به تحقق آن را افزایش می‌دهد.

منابع ساخت نیز، مانند اغلب طرح‌های تعاونی‌ساز—به‌احتمال زیاد ترکیبی از آورده متقاضیان و تسهیلات بانکی خواهد بود. اما اگر کارفرمایان، بخشی از آورده کارگران را تقبل کنند و روند ساخت از مسیر بروکراسی فرساینده فاصله بگیرد، می‌توان این پروژه را نه فقط اقدامی مقطعی، بلکه الگویی پایدار برای آینده مسکن کارگری دانست. تجربه‌های تلخ گذشته نشان داده‌اند که یکی از دلایل اصلی ناکامی طرح‌های مسکن کارگری، نبود برنامه‌ریزی جامع و پیوسته بوده؛ برنامه‌هایی که بیشتر واکنشی و مقطعی بودند و کمتر با نیاز واقعی کارگران سنجیده شدند.

علی‌جعفری‌آذر، نایب‌رئیس کمیسیون اجتماعی مجلس، در تشریح طرح پیشنهادی خود که کلنگ برخی پروژه‌های آن در هفت استان نیز زده شده، از یک رویکرد کاملاً متفاوت سخن گفته است. او تأکید دارد که برای تسریع در ساخت مسکن کارگری نباید تنها بر ادارات کل راه و شهرسازی تکیه کرد، بلکه باید از ظرفیت کارفرمایان، مدیران و صاحبان صنایع—به‌ویژه بخش خصوصی و خصوصی—بهره گرفت. به گفته او، اگر ایجاد شهرک‌های مسکونی در نزدیک‌ترین نقاط به شهرک‌های صنعتی و مراکز کارگاهی دنبال شود، «هر کارخانه می‌تواند در کمتر از دو سال برای کارگران فاقد مسکن خود، خانه بسازد.» این روایت، اگر در عمل تکرار شود، نقطه عطفی در مدل تأمین مسکن کارگری خواهد بود.

جعفری‌آذر با اشاره به جایگاه مسکن در زندگی مردم یادآور می‌شود که در انقلاب اسلامی نیز از همان ابتدا تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد اهمیت ویژه‌ای داشته است. او به فرمان تاریخی امام خمینی (ره) برای تأسیس بنیاد مسکن در سال ۱۳۵۸ اشاره می‌کند؛ فرمانی که تنها ۱۰ روز پس از پیروزی انقلاب صادر شد و خانه‌دار شدن محرومان را به یک اولویت ملی بدل کرد. همین اهمیت بعدها در قانون اساسی هم تثبیت شد؛ جایی که مسکن به عنوان حق مردم و تکلیف دولت شناخته شد.

اکنون، با مرور این تجربه‌ها و ناکامی‌های گذشته، مشارکت صنایع در ساخت مسکن کارگری می‌تواند پاسخی عملی‌تر و پایدارتر به یکی از جدی‌ترین نیازهای جامعه کارگری باشد؛ پاسخی که اگر درست اجرا شود می‌تواند از چرخه فرساینده طرح‌های نیمه‌تمام عبور کند و الگوی جدیدی برای دهه پیش‌رو بسازد.

کارگری



یادداشت
O P I N I O N



حبیب‌الله طاهرخانی

معاون وزیر راه و شهرسازی

اجاره‌داری حرفه‌ای؛ امید تازه شهروندان

در کلاشنفرها و شهرهای بزرگ ظرفیت تأمین مسکن ملکی محدود است و بخش قابل توجهی از خانوارها، به‌ویژه زوج‌های جوان و دهک‌های کم‌درآمد، امکان ورود به طرح‌های مسکن ملکی را ندارند. تجربه‌های پیشین نشان داده است که حتی در صورت ثبت‌نام در این طرح‌ها، بسیاری از گروه‌های کم‌درآمد به دلیل مشکلات مالی و عدم توانایی در تأمین سهم آورده، در میانه راه انصراف داده یا امتیاز و واحد خود را به دیگران واگذار کرده‌اند. این ناکامی‌ها بیانگر محدودیت سیاست‌های گذشته در حل معضل مسکن اقشار کم‌درآمد و ناکامی در عملیاتی‌شدن راهکارهای اجاره‌داری حرفه‌ای است. در حالی که عرضه مسکن استیجاری از دیرباز به عنوان یکی از راهکارهای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مطرح بوده، تا کنون فرصتی برای تحقق این سیاست فراهم نشده است. وزارت راه و شهرسازی بر اساس مصوبه شورای عالی مسکن، مدل مسکن استیجاری را با بهره‌گیری از تجارب موفق بین‌المللی، به ویژه کره جنوبی، در دستور کار قرار داده است. در ماه‌های اخیر نشست‌های هم‌اندیشی کارشناسی با مسئولان مسکن کره جنوبی برگزار شد و نهایتاً روز ۳۱ شهریور جزئیات طرح مسکن استیجاری با دومدل تأمین واحدهای مسکونی آماده و «ساخت مسکن استیجاری» برای زوج‌های جوانی که طی پنج سال اخیر ازدواج کرده‌اند، با حضور وزیر راه و شهرسازی تصویب شد. این اقدام، نقطه آغاز اصلاحات بنیادین در تأمین مسکن برای زوج‌های جوان و اقبال کم‌درآمد محسوب می‌شود و نشان‌دهنده عزم دولت برای ارائه راهکارهای عملی و واقعی در این حوزه است. طرح مسکن استیجاری با هدف پوشش افرادی که توانایی پرداخت سهم آورده و اقساط وام مسکن ملی را ندارند، پیش‌بینی شده است. بر اساس برنامه‌ریزی‌ها، تا پایان سال ۱۰ هزار واحد مسکونی دولتی با نرخ‌های مناسب در اختیار زوج‌هایی قرار می‌گیرد که حداکثر پنج سال از زمان ازدواج‌شان گذشته باشد. ورود به سیاست تأمین مسکن استیجاری عمومی، از جوهه تأمین رفاه اجتماعی و تجربه موفق در کشورهای دیگر است و دستورالعمل ماده ۶ عسسته مدیریت بازار اجاره برای تحقق این هدف تدوین، تصویب و به‌استان‌ها ابلاغ شده است. اجرای این سیاست گامی بنیادین برای اصلاح مسیر سیاست‌گذاری در بازار مسکن و ایجاد شفافیت و دسترسی به واحدهای مسکونی است. برای تأمین واحدهای مسکونی استیجاری، وزارت راه و شهرسازی از دوروش خرید و تملک واحدهای ساخته‌شده بخش خصوصی و همچنین ساخت واحدهای مسکونی استیجاری بهره می‌برد. شرایط مساعدی برای حضور بخش خصوصی، توسعه‌گران و انبوه‌سازان در این حوزه فراهم شده تا مشارکت آنان در ساخت واحدها افزایش یابد. علاوه بر این، تأمین مسکن کارگری با مشارکت صنایع و روش‌های مختلف از جمله مسکن استیجاری سازمانی، مسکن ملکی حمایتی و اجاره به شرط تملیک و همچنین تأمین مسکن نیروهای مسلح به‌ویژه کارکنان نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، از دیگر برنامه‌های وزارت راه و شهرسازی در حوزه مسکن است.