

# وقتی اجاره از درآمد پیشی می‌گیرد

افزایش مداوم هزینه مسکن، بخش بزرگی از خانوارهای مستأجر را به حذف تدریجی آموزش، درمان و حتی حداقل‌های مصرف روزمره واداشته است



مسکن در اقتصاد ایران طی سال‌های اخیر به مهم‌ترین و سنگین‌ترین مؤلفه هزینه‌ای در سبد معیشت خانوار تبدیل شده است. در شرایطی که اقتصاد با تورم بالا، رکود در بسیاری از بخش‌های تولیدی و کاهش قدرت خرید مواجه است، هزینه تأمین سرپناه بیش از هر زمان دیگری بر زندگی خانوارها سایه انداخته است. تحولات اقتصادی ماه‌های اخیر، جنگ تحمیلی و افزایش نااطمینانی‌های این فشار را تشدید کرده و به‌ویژه برای مستأجران شرایط دشوارتری رقم زده است.

## سهم فزاینده هزینه مسکن

در الگوهای جهانی، سهم هزینه مسکن در سبد مصرفی خانوار معمولاً حدود ۲۰ تا ۳۰ درصد در نظر گرفته می‌شود. در بسیاری از کشورها، اگر این سهم از یک‌سوم کل هزینه‌ها فراتر رود، به‌عنوان نشانه‌ای از فشار اقتصادی بر خانوار تلقی می‌شود. اتحادیه اروپا نیز شاخص مشخصی برای سنجش این وضعیت دارد. طبق تعریف این اتحادیه، زمانی که هزینه اجاره بیش از ۴۰ درصد از کل مخارج خانوار را به خود اختصاص دهد، مستأجران تحت فشار اقتصادی غیرقابل تحمل قرار دارند و نیازمند مداخله و سیاست‌های حمایتی فوری در حوزه مسکن هستند. با این معیار، وضعیت بسیاری از مستأجران در ایران را می‌توان در محدوده بحران توصیف کرد. برآوردها نشان می‌دهد در کلان‌شهرهایی مانند تهران، هزینه اجاره مسکن بیش از نیمی از سبد معیشت خانوارهای مستأجر را می‌بلعد. این نسبت به‌وضوح فراتر از استانداردهای جهانی است و به این معناست که بخش

قابل توجهی از درآمد خانوار صرف یک قلم هزینه می‌شود. پیامد چنین فشاری روشن است. هرچه سهم مسکن از سقف یک‌سوم سبد مصرفی فراتر رود، خانوارها ناچار می‌شوند از سایر نیازهای زندگی خود صرف‌نظر کنند. نتیجه این روند، کاهش تدریجی سطح رفاه خانوارها و افزایش آسیب‌پذیری اقتصادی آنهاست.

## تشدید فقر در اجاره‌نشینان

بر اساس تازه‌ترین برآوردهای مرکز آمار ایران از وضعیت سکونت خانوارها در سال ۱۴۰۴، حدود ۲۵ درصد جمعیت کشور مستأجر هستند. افزایش قیمت زمین و مسکن، کاهش توان خرید خانوارها و کندی روند ساخت‌وساز باعث شده بخش بیشتری از جامعه به بازار اجاره وارد شود. در این میان، مسئله‌ای که بیش از همه توجه کارشناسان را جلب کرده، افزایش مستأجران دچار فقر اقتصادی است. گزارش‌ها نشان می‌دهد بیشترین تمرکز این گروه در چهار استان تهران، خراسان رضوی، اصفهان و فارس قرار دارد. جمعیت این مستأجران فقیر بیش از دو میلیون نفر برآورد می‌شود. بررسی روندها نشان می‌دهد در فاصله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۲، تعداد خانوارهای مستأجر فقیر ۲۳ برابری شده و سهم آنها از کل اجاره‌نشینان به ۴۰ درصد رسیده است. این جهش به‌خوبی نشان می‌دهد بحران مسکن دیگر صرفاً به افزایش قیمت‌ها محدود نمی‌شود، بلکه به پدیده‌ای ساختاری تبدیل شده که با کاهش قدرت خرید و نابرابری درآمدی پیوند خورده است. مطالعات مرکز پژوهش‌های مجلس نیز نشان می‌دهد تبعات این

وضعیت تنها به «نا توانی از خرید خانه» محدود نیست. بسیاری از این خانوارها حتی قادر نیستند برای خرید مسکن پس‌انداز کنند یا وارد طرح‌های حمایتی شوند. در واقع، رشد پیوسته جمعیت مستأجران فقیر به یکی از مهم‌ترین چالش‌های اجتماعی و اقتصادی کشور تبدیل شده است.

## رکود، تورم و اجاره

یکی از عوامل اصلی تشدید این بحران، فاصله روزافزون میان رشد هزینه‌های مسکن و رشد درآمد خانوارهاست. طی سال‌های اخیر، جهش قیمت مسکن، افزایش اجاره‌بها و تورم عمومی به‌طور هم‌زمان رخ داده، اما درآمد واقعی بسیاری از خانوارها متناسب با این افزایش‌ها رشد نکرده است. در نتیجه، خانوارهای مستأجر با چند فشار هم‌زمان یعنی افزایش مداوم اجاره‌بها، رشد هزینه‌های عمومی زندگی، کاهش قدرت خرید و محدود شدن امکان پس‌انداز مواجه‌اند. این ترکیب، شرایطی را ایجاد کرده که اقتصاددانان آن را نمونه‌ای آشکار از فشار رکود تورمی بر معیشت خانوار می‌دانند.

## روایت‌های روزمره مستأجران

در میان آمارها و شاخص‌های اقتصادی، تجربه روزمره مستأجران تصویر ملموس‌تری از این بحران ارائه می‌دهد. یک مستأجر ساکن جنوب تهران که در یک کارگاه تولیدی کار می‌کند و اخیراً تعدیل شده، می‌گوید: «قبلاً هم تأمین مبلغ اجاره سخت بود، اما دست کم درآمد ثابتی داشتیم. حالا که کارم را از دست داده‌ام، هر ماه نگرانم که چگونه

اجاره را فراهم کنم. صاحبخانه قبلاً هم گفته بود امسال سال بالا رفتن قیمت ملک است. با این شرایط جنگ و تورمی که همه چیز را تحت تأثیر قرار داده، واقعاً نمی‌دانم دوسه ماه آینده چه وضعیتی خواهیم داشت.»

مستأجر دیگری در مشهد که با خانواده چهار نفره در آپارتمانی کوچک زندگی می‌کند، شرایط خود را این‌گونه توصیف می‌کند: «تقریباً بیشتر حقوقم صرف اجاره می‌شود. مجبور شدیم بسیاری از هزینه‌ها را حذف کنیم؛ حتی بعضی وقت‌ها خریدهای ضروری خانه را به تعویق می‌اندازیم. یک زوج جوان در اصفهان نیز از تجربه جابه‌جایی‌های مکرر می‌گویند: «در پنج سال گذشته سه‌بار خانه عوض کرده‌ایم. هر بار مجبور شدیم به محله‌ای دورتر برویم، چون اجاره‌ها مدام افزایش پیدا می‌کند.» این روایت‌ها نشان می‌دهد فشار مسکن تنها یک شاخص اقتصادی نیست، بلکه به تجربه‌ای روزمره از نااطمینانی، فرسایش معیشت و کاهش رفاه تبدیل شده است.

## پیامدهای اجتماعی بحران

در دوماه گذشته، برخی تحولات اقتصادی از جمله تعدیل نیروی کار در بعضی بخش‌ها و افزایش نگرانی‌ها در باره رشد قیمت‌ها، شرایط مستأجران را پیچیده‌تر کرده است. گزارش‌ها حاکی از آن است که بسیاری از مستأجران در این مدت با فشارهای تازه‌ای روبه‌رو شده‌اند؛ روندی که نشان می‌دهد بازار اجاره ممکن است وارد مرحله‌ای جدید از بحران شود؛ مرحله‌ای که در آن بیکاری، تورم و افزایش هزینه مسکن به‌طور هم‌زمان بر معیشت خانوار اثر می‌گذارند. مروری بر دیدگاه‌های جامعه‌شناسان اقتصادی نشان می‌دهد زمانی که سهم مسکن در سبد معیشت به سطوح بالا می‌رسد، پیامدهای آن فراتر از حوزه مسکن خواهد بود. خانوارها برای تأمین اجاره ناچار می‌شوند از سایر نیازهای ضروری خود صرف‌نظر کنند. کاهش هزینه‌های تغذیه، آموزش و سلامت از نخستین نشانه‌های این وضعیت است. همچنین افزایش جابه‌جایی‌های اجباری و مهاجرت درون‌شهری به مناطق حاشیه‌ای می‌تواند به تغییر الگوی سکونت شهری، افزایش تراکم جمعیت در مناطق کم‌برخوردار و فشار بیشتر بر زیرساخت‌های شهری منجر شود. افزون بر این، روند روبه‌افزایش مهاجرت خانوارهای مستأجر به حاشیه شهرها معمولاً با پیامدهای اجتماعی و اقتصادی دیگری نیز همراه است. تجربه سال‌های گذشته نشان داده این جابه‌جایی‌ها به تدریج باعث شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی و گسترش بافت‌های فرسوده می‌شود؛ مناطقی که از خدمات شهری، حمل‌ونقل عمومی، زیرساخت‌های آموزشی و امکانات بهداشتی کافی برخوردار نیستند. در چنین شرایطی، خانواده‌هایی که به دلیل فشار اجاره ناچار به ترک محله‌های پیشین خود می‌شوند، با افت کیفیت زندگی مواجه شده و فرصت‌های اشتغال، تحصیل و دسترسی به خدمات عمومی برایشان محدودتر می‌شود. این روند در بلندمدت می‌تواند شکاف رفاهی میان مناطق شهری و حاشیه‌ای را افزایش دهد و چرخه‌ای از فقر مسکن، نابرابری و کاهش فرصت‌های رشد اجتماعی را بازتولید کند.

## اقدامات حمایتی دولت

در سال‌های اخیر دولت تلاش کرده با مجموعه‌ای از سیاست‌ها فشار بازار مسکن بر مستأجران را کاهش دهد. از جمله تازه‌ترین این اقدامات در سال جاری می‌توان به افزایش ۳ میلیون تومانی حق مسکن کارگران، افزایش سقف وام ودیعه مسکن در کلان‌شهرها و شهرستان‌ها و تمدید خودکار قراردادهای اجاره برای مدت دوماه به دلیل شرایط جنگی اشاره کرد.

با این حال، بررسی بازار واقعی مسکن نشان می‌دهد فاصله قابل توجهی میان این سیاست‌ها و واقعیت‌های میدانی وجود دارد و بسیاری از مستأجران همچنان با فشار مالی قابل توجهی روبه‌رو هستند. در چنین شرایطی، این پرسش مطرح می‌شود که مداخلات دولت در چه شرایطی می‌تواند مؤثر واقع شود؟

## مهار سوداگری در بازار

مهار سوداگری در بازار مسکن، سومین محور مداخله مؤثر دولت است که با ابزارهایی چون مالیات بر خانه‌های خالی و عایدی سرمایه، انگیزه نگهداری مسکن غیرمولد را کاهش داده و عرضه را افزایش می‌دهد. تجربه نشان داده راه‌حل منفرد کافی نیست. بازار مسکن تحت تأثیر عوامل کلان اقتصادی است، لذا سیاست‌ها باید هماهنگ باشند.



علیرضا حیدری

نایب رئیس اتحادیه پیشکوتان جامعه کارگری

## اجاره‌نشینان و فرسایش تدریجی معیشت

افزایش پیوسته قیمت مسکن و اجاره‌بها در سال‌های اخیر، بازار مسکن ایران را به یکی از عمیق‌ترین عرصه‌های فشار معیشتی بدل کرده؛ فشاری که بیش از همه، زندگی خانوارهای کارگری را در تنگنایی فرساینده قرار داده است. در اقتصادی که همچنان زیر سایه رکود تورمی، کاهش مستمر قدرت خرید و نااطمینانی‌های مزمن حرکت می‌کند، مسکن دیگر تنها یک نیاز اولیه یا کالایی مصرفی نیست، بلکه به مهم‌ترین متغیر تعیین‌کننده سطح رفاه خانوارها تبدیل شده است. هنگامی که حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد از هزینه ماهانه خانواده صرف تأمین سرپناه می‌شود، هر افزایش تازه در قیمت اجاره یا خرید مسکن، مستقیماً تعادل زندگی میلیون‌ها نفر را بر هم می‌زند و آنها را ناگزیر می‌کند از دیگر نیازهای ضروری خود چشم‌پوشند.

آنچه بحران کنونی را پیچیده‌تر و نگران‌کننده‌تر ساخته، صرفاً صعود مداوم قیمت‌ها نیست، بلکه همزمانی این روند با فرسایش توان اقتصادی مردم است. طی سال‌های گذشته، اگرچه ارقام دست‌نزدی در ظاهر افزایش یافته، اما شتاب تورم و جهش هزینه‌های زندگی، عملاً اثر این افزایش‌ها را خنثی کرده است. در نتیجه، فاصله میان درآمد و مخارج خانوار به اندازه‌ای گسترده شده که بخش قابل توجهی از کارگران، حتی در تأمین ابتدایی‌ترین الزامات زندگی روزمره نیز با دشواری مواجه‌اند. این شکاف فزاینده، به‌ویژه در حوزه مسکن، چهره‌ای آشکارتر و سنگین‌تر پیدا می‌کند؛ زیرا برخلاف بسیاری از هزینه‌ها، امکان حذف یا کاهش جدی آن وجود ندارد و خانواده ناچار است فشار آن را به سایر ابعاد زندگی منتقل کند.

از همین رو، افزایش اجاره‌بها تنها به معنای گران‌تر شدن سقف بالای سر نیست. خانواری که زیر بار هزینه‌های مسکن قرار می‌گیرد، معمولاً ناچار می‌شود از کیفیت خوراک، درمان، آموزش فرزندان و حتی آرامش روانی خود بکاهد. خانه‌نیز صرفاً یک واحد فیزیکی یا دارایی اقتصادی نیست؛ محل سکونت با شبکه روابط اجتماعی، دسترسی به شغل، مدرسه فرزندان و شیوه زیست خانواده پیوند خورده است. به همین دلیل، مهاجرت اجباری به مناطق حاشیه‌ای‌تر یا محله‌هایی با امکانات کمتر، غالباً آخرین انتخاب خانواده‌هایی است که دیگر توان ماندن در محل زندگی پیشین خود را ندارند.

برای طبقه کارگر، این وضعیت صورتی حادث‌تر و گاه فرساینده‌تر به خود می‌گیرد. بسیاری از خانواده‌های کارگری نه از پس‌انداز قابل اتکا برخوردارند و نه امکان کاهش محسوس هزینه‌های دیگر را دارند، زیرا پیشاپیش در مرز حداقلی معیشت ایستاده‌اند. هم‌زمان، نااطمینانی در بازار کار، از بیکاری گرفته تا کاهش ساعات کار و افت مزایا، این فشار را تشدید کرده است. در چنین شرایطی، بازار مسکن دیگر فقط یک مسئله اقتصادی نیست، بلکه به یکی از روشن‌ترین نشانه‌های بحران معیشت و فرسایش امنیت اجتماعی در ایران امروز تبدیل شده است.