

## اولویت‌بندی دولت در تأمین مسکن کارگری و بازنشستگی

# افزایش قیمت‌ها مانع اصلی خانه‌دار شدن مردم

سهم هزینه مسکن از در آمد، همواره با چالش خانه‌دار شدن یا اجاره مسکن مواجه بوده‌اند. در دوره‌های مختلف، برنامه‌هایی با تکیه بر ظرفیت‌های قانونی و گروهی در حوزه مسکن تدوین و اجرایی شد که برخی مشمولان چندده میلیون نفری جامعه کارگری و بازنشستگی از آن بهره‌مند شدند. در این شماره نگاهی داریم به برنامه‌های دولت سیزدهم جهت ساخت خانه برای اقشار کم‌درآمد در قالب برنامه جهش تولید و نهضت ملی مسکن.



دولت در تأمین مسکن کارگران تأکید شده و آمده است: «دولت موظف است با استفاده از تسهیلات بانکی وامکانات وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط همکاری لازم را انجام دهد.» در واقع جامعه هدف دولت در ساخت مسکن کارگری و بازنشستگی توان پرداخت تسهیلات گران‌قیمت ۱۸ درصد با اقساسازی ۹ میلیون تومانی را ندارند و حمایت دولت بر مبنای قانون با استفاده از تسهیلات ارزان، امکان خانه‌دار شدن آنان را فراهم می‌کند.

### مزایای حق مسکن؛ خوب اما ناکافی

حق مسکن کارگران و بازنشستگان از مزایای قانونی این اقشار برای جبران بخشی از فاصله حقوق و دستمزد با میزان هزینه تأمین مسکن محسوب می‌شود. اما با توجه به شرایط تورمی حوزه مسکن در طول سالیان متمادی و رشد ناکافی حقوق کارگران و بازنشستگان در طول این سال‌ها، این مزیت عملاً کارکرد خود را از دست داده است.

به گفته کارشناسان حوزه کار، اکنون سهم حق مسکن کارگران از هزینه‌های این بخش کمتر از ده درصد است و با هزینه‌های واقعی آن فاصله دارد. این در حالی است که حق مسکن جامعه کارگری از سال ۱۳۹۹ تا ۱۴۰۱ از رقم ۳۰۰ هزار تومان به ۶۰۰ هزار تومان رسیده است.

امارشد سریع تر هزینه‌های ساخت، خرید یا اجاره بهای مسکن به‌ویژه در کلان‌شهرها و مناطق صنعتی، امکان جبران هزینه‌های این بخش را توسط مزیت حق مسکن با چالش مواجه کرده است. همین وضعیت درباره جامعه بازنشستگی نیز صادق دارد و آن‌ها به‌واسطه حذف برخی مزایای حقوقی نسبت به زمان اشتغال مانند اضافه‌کاری و کاهش درآمد، از نظر توان مالی امکان رقابت با رشد هزینه‌های مسکن را در طول سال‌های گذشته نداشته‌اند.

### چالش‌ها و راهکارها

با توجه به تشریح وضعیت مسکن اقشار بازنشستگی و کارگری، رشد قیمت مسکن نسبت به میانگین حقوق و دستمزد اقشار کم‌درآمد، نبود تسهیلات کافی و ارزان در حوزه ساخت، خرید یا اجاره مسکن، عدم تناسب حق مسکن دریافتی کارگران و بازنشستگان با قیمت واقعی مسکن، سیاست‌های غیرواقع‌گرایانه بازار مسکن در دهه‌های گذشته و کم‌توجهی به اجرای قانون در حوزه خانه‌سازی از عمده دلایل ناتوانی گروه‌های هدف مورد اشاره در تأمین مسکن به‌شمار می‌روند.

اما نکته اصلی اینجاست؛ هماهنگی دستگاه‌ها و نهادهای مرتبط با حوزه مسکن و راهبری مشخص در این بخش، اهتمام به اجرای مواد (۳۱) قانون اساسی و (۱۴۹) قانون کار، توسعه تعامل و مشارکت بخش دولتی و خصوصی کارفرمایی در راستای تأمین مسکن مورد نیاز کارگران، بهره‌مندی از ظرفیت تعاونی‌های مسکن و البته راهبری واحد هدف‌گذاری‌های این بخش، ساز و کار اجرایی کاهش چالش‌های مسکن کارگری و بازنشستگی را فراهم خواهد کرد.

وجود ندارد، تأمین مسکن سطوح پایین درآمدی در نهضت ملی مسکن، از حمایت ویژه‌ای برخوردار است. کارگران از گروه‌های متقاضی در اجرای این برنامه کلان ساخت واحدهای مسکونی هستند.

در حال حاضر وزارت راه و شهرسازی ساخت مسکن را در تهران و سایر شهرستان‌ها آغاز کرده که بر اساس آمار حدود ۵۰ درصد آن به قشر کارگری اختصاص دارد.

### مانع اصلی تحقق سیاست‌های خانه‌سازی

با توجه به اعلام بانک مرکزی، در آذرماه سال ۱۴۰۱، قیمت هر مترمربع مسکن در تهران به ۴۸ میلیون و ۷۰ هزار تومان رسید. این در حالی است که این رقم در مردادماه سال قبل، ۳۰ میلیون و ۹۰ هزار تومان بوده؛ این معنا که در این مدت، قیمت مسکن

کرد: «اساسنامه آن در قالب تعاونی‌های مسکن جهش ابلاغ و هماهنگی ساخت این تعداد مسکن توسط تعاونی‌های فعال این حوزه با وزارت راه و شهرسازی انجام و لیست‌های مرتبط دریافت شده است.»

او با اشاره به اینکه ۲۰۰ هزار مورد از این تعداد مربوط به مسکن حمایتی کارگران بوده و در چارچوب برنامه‌های ساخت مسکن توسط دولت دیده شده، اضافه کرد: «۲۰۰ هزار واحد مسکونی دیگر در حوزه اقدامات و هماهنگی‌های مرتبط با اتاق تعاون ایران است.» معاون وزیر کار همچنین از طراحی بسته ساخت‌وساز تعاونی‌ها با همکاری وزارت راه و شهرسازی خبر داد و گفت: «تا به حال ۴۶۰ هزار کارگر برای استفاده از مزایای مسکن در سایت نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند.»

مسکنی شرط شکل‌گیری تعاونی‌ها و آغاز عملیات اجرایی



### تأمین مسکن به‌عنوان یکی از دغدغه‌های جدی بازنشستگان و کارگران در دولت سیزدهم بانگاهی

### مثبت دیده شد؛ به‌طوری که ساخت ۵۰۰ هزار واحد مسکونی برای آنان در دستور کار قرار گرفت. این

### هدفی بود که در سایه آن، بخشی از مشکلات این قشر در شرایط کنونی به دلیل هزینه‌های بسیار بالای

### تهیه مسکن و اجاره آن رفع می‌شود

آن‌ها در ساخت مسکن کارگری را تخصیص زمین مناسب برای ساخت مسکن عنوان کرد و گفت: «از مجموع بیش از دو میلیون و ۲۰۰ هزار واحد مسکن مهر ساخته‌شده حدود ۸۴۰ هزار واحد مربوط به فعالیت تعاونی‌هاست. با توجه به ۸۰۲ هزار واحد تحویلی و تحقق ۹۵ درصدی، مدل تعاونی‌ساز مسکن یک نمونه موفق به‌شمار می‌رود.»

### آغاز عملیات اجرایی ساخت واحدها

بر اساس جدیدترین داده‌های مربوط به طرح نهضت ملی مسکن، تعاونی‌های مسکن جهش وزارت کار ساخت ۱۵ هزار واحد مسکونی از مجموع ۴۰۰ هزار واحد این طرح با ظرفیت اشتغالزایی ۳۰ هزار نفر را برای کارگران، بازنشستگان و مستمری‌گیران آغاز کرده‌اند که تا پایان اسفندماه سال جاری ۱۱۰۰ واحد از این تعداد به بهره‌برداری می‌رسد. با توجه به آغاز فاز اجرایی ساخت واحدهای مسکونی اشاره‌شده در طرح نهضت ملی مسکن، وزارت کار برای سرعت‌بخشی به این طرح اساسنامه تعاونی‌های مسکن جهش را تهیه کرد.

### اهداف طرح نهضت ملی مسکن

تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد مانند کارگران و بازنشستگان از مهم‌ترین اهداف برنامه جهش تولید و نهضت ملی مسکن به‌شمار می‌آید. با توجه به اینکه امکان برنامه‌ریزی تهیه مسکن اقشار مختلف با بهره‌مندی از یک راهبرد خاص

رشد هزینه‌های تأمین مسکن بیش از تورم و همچنین سهم بالاتر هزینه اجاره یا خرید مسکن از

مجموع حقوق و دستمزد جامعه بازنشستگان و کارگران، همواره یکی از مسائل مهم و چالش اصلی دولت‌ها و این بخش از جامعه بوده است. دولت‌ها با استفاده از طرح‌های مختلف مربوط به حوزه مسکن سعی در اجرای اصل (۳۱) قانون اساسی در راستای تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های اجتماعی به‌ویژه اقشار دهک‌های پایین جامعه داشته‌اند. افراد با سطوح پایین درآمدی نیز به‌واسطه تناسب‌نداشتن



بسترهای قانونی، امکانات زیرساختی، توان اجرایی دولت، مجلس و نهادهای مرتبط با حوزه کارگران و بازنشستگان، ظرفیت‌های حوزه کارفرمایی با توجه به تأکید قانون، بهره‌مندی از امکان تسهیلات نظام بانکی، همکاری تولیدکنندگان زیرساخت مسکن و آورده کارگران و بازنشستگان، مجموع مؤلفه‌های لازم برای تحقق سیاست‌های خانه‌سازی را شامل می‌شود.

دولت مردمی سیزدهم با آگاهی نسبت به شرایط بازار مسکن در کشور و نیاز گروه‌های مختلف از جمله کارگران و بازنشستگان به حمایت‌های لازم در راستای تأمین مسکن، تعامل و همکاری در ساخت گسترده مسکن در مدت تصدی چهار ساله را در اولویت برنامه‌های اجرایی خود قرار داده است. این در حالی است که وزیر راه و شهرسازی بر نیاز کشور به حدود ده میلیون مسکن یا به عبارتی ساخت سالانه حدود ۶۰۰ هزار واحد مسکونی تأکید کرده است.

### تأکید قانون بر تأمین مسکن

اصل (۳۱) قانون اساسی در خصوص «داشتن مسکن متناسب بانیا، با حق هر فرد و خانواده ایرانی» به این موضوع اشاره دارد که نهاد دولت موظف است با رعایت اولویت برای افراد با نیازمندی بیشتر و به‌طور خاص برای روستاییان و کارگران، زمینه اجرای

این اصل قانونی را جهت تأمین مسکن آنان فراهم کند.

همچنین برابر با ماده (۱۴۹) قانون کار، کارفرمایان مکلف‌اند با تعاونی‌های مسکن و در صورت عدم وجود آن‌ها، به‌صورت مستقیم برای تأمین خانه‌های کارگران بدون مسکن مناسب، همکاری کنند. کارفرمایان بنگاه‌های بزرگ نیز موظف به احداث خانه‌های سازمانی در جوار کارگاه یا محل مناسب دیگر هستند. دولت هم باید با استفاده از تسهیلات بانکی و امکانات وزارت راه و شهرسازی، شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌ها همکاری لازم را در این باره داشته باشد. تأکیدات قانون اساسی و قانون کار بر وظایف نهاد دولت و نهادهای کارفرمایی در تأمین مسکن برای اقشار با درآمد پایین نظیر کارگران، تکلیف قانونی در این بخش را روشن کرده و با استناد به این مهم، استفاده از ظرفیت‌های دیگر خانه‌سازی باید در دستور کار قرار گیرد.

### برنامه ساخت ۵۰۰۰ واحد مسکونی

تأمین مسکن به‌عنوان یکی از دغدغه‌های جدی بازنشستگان و کارگران در دولت سیزدهم بانگاهی مثبت دیده شد؛ به‌طوری که ساخت ۵۰۰ هزار واحد مسکونی برای آنان در دستور کار قرار گرفت. این هدفی بود که در سایه آن، بخشی از مشکلات این قشر در شرایط کنونی به دلیل هزینه‌های بسیار بالای تهیه مسکن و اجاره آن رفع می‌شود.

صورت مرتضوی، وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی بهمن‌ماه سال جاری در نخستین نشست شورای سیاست‌گذاری مسکن وزارت کار و سازمان‌های تابعه از تشکیل تعاونی‌های مسکن جهش با هدف ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی خبر داد. مرتضوی اولویت این وزارت‌خانه را خانه‌دار شدن کارگران، کارمندان، بازنشستگان و مستمری‌گیران دانست.

بر این مبنای وزارت تعاون بر اساس تفاهم‌نامه همکاری مشترک با وزارت راه و شهرسازی در تولید و تأمین ۴۰۰ هزار واحد مسکونی مناسب برای خانواده‌های کارگری، کارمندی، بازنشستگان و مستمری‌گیران سازمان تأمین اجتماعی در قالب تعاونی‌های مسکن مشارکت دارد. با اعلام وزارت تعاون، تا پایان سال جاری، حدود هزار واحد مسکونی در قالب تعاونی مسکن جهش افتتاح می‌شود. به‌موجب تفاهم‌نامه ساخت مسکن، در مرحله نخست شناسایی، پالایش و اولویت‌بندی متقاضیان مسکن واجد شرایط از جمله کارگران در دستور کار قرار گرفت. وزیر تعاون با اعلام اینکه اولین گام مسکن کارگری از شهر جدید گلپهر واقع در مشهد مقدس و با اجرایی شدن حدود دوهزار واحد مسکونی برای کارگران آغاز شده از ساخت بیست‌هزار واحد مسکونی دیگر خبر داد و اضافه کرد در استان سیستان و بلوچستان نیز مراحل اجرایی مسکن کارگری آغاز شده است.

### تکلیف ساخت مسکن توسط تعاونی‌ها

مهدی مسکنی، معاون امور تعاون و وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی پیش‌تر در گفت‌وگو با «آتی‌نو»، ساخت تعداد ۴۰۰ هزار مسکن را تکلیف حوزه فعالیت تعاونی‌ها دانست و بیان

### یادداشت



## اثرگذاری ساخت مسکن کارگری بر رفاه



آمارهای حوزه کار و اشتغال حاکی از جمعیت بیش از ۱۴ میلیون نفری کارگران است که با احتساب خانوار آن‌ها، بخش بزرگی از جمعیت حدود ۴۵ میلیون نفری تحت پوشش سازمان تأمین اجتماعی را شامل می‌شوند. در بخش بازنشستگی نیز با توجه به ۱۷ صندوق فعال این حوزه، جمعیت قابل‌توجهی از مزایای دوران بازنشستگی استفاده می‌کنند که فقط دو نهاد بیمه‌ای تأمین اجتماعی و صندوق بازنشستگی کشوری بیش از ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار نفر از جامعه بازنشستگان و مستمری‌گیران را به‌همراه خانواده آن‌ها تحت پوشش دارند.

هزینه‌های جاری زندگی جامعه کارگری و بازنشستگی مانند دیگر اقشار بر پایه‌های اصلی معیشت، درمان و مسکن بنا شده که البته سیر صعودی هزینه ناشی از اجاره یا خرید مسکن در طی دهه‌ها بیش از دیگر موارد، بخش بزرگی از حقوق و دستمزد جمعیت بازنشسته و کارگر را به خود اختصاص داده است.

به گفته کارشناسان حوزه کار، تأمین مسکن سهم حدود ۶۰ درصدی از حقوق و دستمزد نیروی کار را شامل می‌شود. سهم بالای هزینه مسکن از دستمزد کارگر و حقوق افراد بازنشسته در کنار فشار ناشی از تحریم‌های خارجی به اقشار کم‌درآمد و اثرگذاری آن بر دیگر بخش‌های هزینه‌های زندگی این افراد، دلیل محکمی برای تحقق خواسته این بخش از جامعه در راستای رفع دغدغه‌های مربوط به مسکن است.

مطابق اصل «۳۱» قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی بوده و دولت موظف است با رعایت اولویت برای افراد نیازمندتر به‌ویژه روستانشینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. با توجه به تأکید قانون اساسی در این حوزه، تهیه مسکن برای کارگران از اولویت‌های دولت‌ها بر شمرده شده و دولت‌ها مکلف و موظف به فراهم کردن مسکن برای این بخش از جامعه کار و تولید شده‌اند.

اگر در حوزه تأمین مسکن برای کارگران مبنای قانون اساسی قرار دهیم، خلأ اجرای قانون در حوزه تهیه مسکن توسط دولت‌ها در دهه‌های گذشته دیده می‌شود. در آن دهه‌ها تهیه مسکن برای اقشار مختلف جامعه به‌ویژه کارگران و بازنشستگان با توجه به میزان درآمد آنان به‌سختی امکان‌پذیر بود. با رشد هزینه‌های این بخش و شرایط تورمی اثرگذار بر آن، با گذشت سال‌ها تهیه مسکن برای این بخش از جامعه سخت‌تر شد. اعمال حق مسکن در فیش‌های دستمزدی کارگران نیز امکان خرید یا حتی تهیه مسکن اجاره‌ای را به آن‌ها نمی‌دهد.

با این اوصاف، استناد به قانون اساسی و تأکید آن بر مواردی چون تأمین مسکن مورد نیاز اقشار مختلف، ضرورت همکاری جامعه کارفرمایی، تعامل نظام بانکی در راستای حمایت از طرح‌های ساخت یا اجاره مسکن، برنامه‌ریزی و هدف‌گذاری دولت‌ها در ارتباط با کاهش هزینه‌ها یا تأمین مسکن برای کارگران و بازنشستگان، بستر رشد کیفیت زندگی، رفاه و معیشت آنان را فراهم خواهد کرد.

