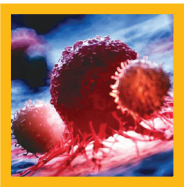


## استحاله هویتی ابزاری برای سلطه

چربایی تأکید رهبر معظم انقلاب بر جلوگیری از هویت‌زدایی از انقلاب و وارونه‌سازی واقعیت‌ها

۱۰



## قهرمان جدید جنگ با سرطان

موفقیت ۱۰۰ درصدی داروی دوستار لیماپ در از بین بردن سلول‌های سرطانی

۱۱



## هشدار جدی نسبت به گودهای پرخطر در تهران

از ۲۳۳ گود شناسایی‌شده پایتخت، ۲۱ گود بسیار خطرناک تشخیص داده شده‌اند

۱۲

# جامعه

شنبه ۲۱ خرداد ۱۴۰۱ | ۱۴۴۳ خرداد | سال سی‌ام | شماره ۱۶۸۵



عکس همشهری/خاندان خورشیدی

# ساحل ناامن مسکن

کوچ مستأجران تهرانی به شهرهای اطراف چون کرج چه سویه‌های اقتصادی، روانی و اجتماعی برای فرد و جامعه خواهد داشت؟

## گزارش زهرار استگارمقدم روزنامه‌نگار

در همین جدول اگر اعداد را کمی تغییر دهید، شاهد اتفاقات دیگری خواهید بود که مبنای تصمیم امروز شما برای اجاره است؛ مثلاً با همین حقوق ۱۰ میلیون تومان، در صورتی که ۴۰ درصد درآمدتان را برای اجاره‌بها در نظر بگیرید، با احتساب ۶۰ مترمربع متراژ خانه، می‌توانید علاوه بر منطقه ۱۸ و شهری، منطقه ۱۵ و ۱۶ را هم در میان گزینه‌های اجاره خانه بگنجانید، اما اگر متراژ را کمی بالاتر ببرید یعنی ۷۰ تا ۸۰ مترمربع مساحت خانه باشد، باز همان منطقه ابتدایی جزو گزینه‌هایتان خواهد شد. اما اگر ۵۰ درصد حقوق خود را برای اجاره‌بها کنار بگذارید و اگر به همان ۶۰ متر قناعت کنید، به جز مناطق ۱ تا ۷ می‌توانید در دیگر مناطق گزینه‌هایی را برای اجاره انتخاب کنید. این یعنی در صورتی قفل منطقه یک برایتان باز خواهد شد که درآمد خود را به ۲۰ میلیون تومان رسانده و با همان مساحت ۶۰ متر، نیمی از حقوق را برای اجاره مسکن کنار بگذارید.

چنانچه علاقه‌مندید توان اجاره خانه خود را در تهران بسنجید می‌توانید به آدرس <https://alitalyebi.github.io/maps/rent> مراجعه کنید و خودتان شاهد تغییرات مالی و اقتصادی در سال‌های گذشته شوید.

### موج‌های مهاجرت از تهران

اکنون هزینه اجاره‌نشینی برای خانوارهای متوسط تقریباً تا سطح مجموع درآمد زوجین در مناطق متوسط شهری پیشروی کرده است. این هزینه و درآمد باعث شده اجاره‌نشین‌های تهرانی، میهمان ناخوانده استان‌های مجاور چون البرز شوند. به‌نظر می‌رسد متوسط مبلغ اجاره‌بها در مناطق متوسط‌نشین کرج، تقریباً به اندازه نصف مبلغ اجاره آپارتمان در مناطق مبنای

دغدغه مستأجران در فصل جابه‌جایی با افزایش بی‌رویه قیمت اجاره‌ها و گرانی بی‌سابقه مسکن دیگر صاحبخانه شدن را بر رویایی دست نیافتنی تبدیل کرده است. محمدعلی اسفغانی، سخنگوی سازمان تعزیرات حکومتی کداکثر افزایش کرایه مسکن در تهران در مقایسه با سال گذشته را ۲۵ درصد، در سایر کلانشهرها ۲۰ درصد و سایر شهرها ۱۵ درصد اعلام کرده است. اما باید دید چقدر چنین تصمیمی محقق خواهد شد. از سویی همین افزایش بی‌رویه باعث شده سبلی از مستأجران به شهرهای اطراف چون کرج گسیل شوند. اما ابعاد اجتماعی، روانی و اقتصادی چنین مهاجرت‌هایی چه خواهد بود؟

### استاندارد اجاره‌بها چقدر است؟

اجاره‌بهای مسکن در تهران به‌طور میانگین، ۱۰۰ درصد سبید هزینه‌های خانوار برآورد می‌شود؛ در حالی‌که به‌طور استاندارد اجاره‌بها باید حداکثر سهم ۲۰ درصدی در سبد هزینه‌ای خانوارها داشته باشد. کاهش توان اجاره‌نشینی بخشی از تجربه روزانه مردم تهران در دهه اخیر بوده و ماه به ماه طبقات درآمدی بیشتری توان سکونت در تهران را از دست داده و مجبور به ترک این شهر و سکونت در حواشی آن شده‌اند. سال گذشته نقشه‌ای تنظیم شد تا براساس آن توان اجاره‌نشینی در تهران معین شود. این نقشه به این شکل است که با تعیین میزان حقوق یا درآمد در سال ۱۴۰۰، تعیین سهم اجاره‌بها از درآمد ماهانه و تعیین متراژ آپارتمان می‌توانید مناطقی را که در تهران قادر به اجاره مسکن در آن هستید، پیدا کنید. پس از تعیین این موارد در بخش پایانی می‌توانید تغییر توان اجاره‌نشینی در سطح تهران را به تفکیک مناطق ۲۲گانه از شما ۱۳۸۸ به‌صورت فصولی مشاهده کنید؛ مثلاً

شما با حقوق ۱۰ میلیون تومان، در صورتی که ۳۰ درصد آن را برای اجاره‌بها در نظر بگیرید، با احتساب ۶۰ مترمربع متراژ خانه، می‌توانید در منطقه ۱۸ و شهری خانه اجاره کنید؛ در حالی‌که در سال ۸۸ می‌توانستید جز منطقه یک، ۲ و ۳، در همه مناطق تهران ساکن شوید. به‌عبارتی شما با حقوق یک‌میلیون و ۶۰۰ هزار تومان در سال ۱۳۸۸ و در نظر گرفتن ۳۰ درصد از این مبلغ می‌توانستید جز منطقه شمال تهران در جای‌جای این شهر، خانه اجاره کنید. تقریباً از سال ۹۷ است که تغییرات شدت می‌گیرد؛ یعنی از این سال قدرت مالی و اقتصادی خانوار به‌شدت کاهش پیدا می‌کند و اجاره خانه در نیمه شمالی و مرکزی از دست می‌رود و در سال ۱۳۹۹، شما با درآمد ۲ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان هم فقط منطقه ۱۵، ۱۶ و شهری را برای انتخاب خواهید داشت.

پایتخت است.

اما با نگاهی به سیر مهاجرت اجاره‌نشین‌ها از تهران مشخص می‌شود که در سال ۱۳۹۷ نخستین جهش قیمت مسکن در تهران، مستأجرهای جنوب شهر را روانه حومه ارزان‌قیمت پایتخت کرد. هر چند این گسیل نه برای ادامه اجاره‌نشینی که به قصد خرید خانه در پرنه و پردیس بود. این گروه از مستأجران با تکیه بر مبلغ رهن بسیار و دیده‌واحدی که در آن مستأجر بودند و پس‌اندازهای اندک خود، و با کمک‌هزینه‌ای که تا آن زمان در قالب اجاره ماهانه به موجر پرداخت می‌کردند، وام مسکن گرفته و آپارتمانی ارزان‌قیمت در این شهرهای جدید خریدند. علاوه بر مستأجرهای جنوبی شهر تهران، خانه‌اولی‌ها و سرمایه‌گذاران هم به این جرحه پیوسته و راهی این شهرها شدند. اما در سال ۱۳۹۹ موج دوم مهاجرت اجاره‌نشین‌ها شکل گرفت. این بار مهاجرت از مرکز به حومه بود. مستأجرها، نه در قالب خرید، بلکه حالا در قالب متقاضی بازار اجاره، به بازار مسکن این شهرها وارد شده بودند. با تشدید فشارهای اجاره‌نشینی و ادامه هجش در بازار مسکن، تضعیف قدرت خرید و ناتوانی از تأمین اجاره‌بهای مسکن، شهرهای جدید یا حومه ارزان‌قیمت پایتخت به‌عنوان مقصد اجاره‌نشینی انتخاب شد. خروج در ۱۴۰۱ اما به گونه‌ای دیگر است. موج سوم مهاجرت مستأجرها از تهران به حومه، این بار دیگر درون استانی نیست و مقصد مهاجرت‌ها به نزدیک‌ترین حومه استان یعنی کرج تغییر کرده است. حالا تقاضای مسکن اجاره‌ای مستأجران تهرانی در شهر کرج افزایش پیدا کرده است.

چرا کرج مقصد مهاجران شده است؟ گفته می‌شود که در ۲موج قبلی، مهاجران عمدتاً از

بازار مسکن تهران به حومه، خانوارهای کم‌درآمد بودند، اما متقاضیان مهاجرت در موج جدید، خانوارهای دهک‌های متوسط هستند. شکل‌گیری موج سوم مهاجرت ملکی مستأجرها از تهران به نزدیک‌ترین حومه استانی سر به سر شدن متوسط درآمد خانوار با میانگین اجاره‌بهای مسکن در تهران است. متوسط درآمد ماهانه خانوارهای دهک‌های متوسط اقتصادی در تهران هم‌اکنون با لحاظ آپارتمان‌مهم، با متوسط اجاره‌بهای ماهانه یک واحد مسکونی معمولی ۷۵مترمربعی در پایتخت برابر شده است. هم‌اکنون حداقل حقوق مصوب قانون کار برای سال ۱۴۰۱ برای سرپرست یک خانوار ۳ نفره معادل ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان است. این میزان حقوق درواقع درآمد عمده سرپرستان خانوار مستأجر شهر تهران است. در صورتی‌که زن و شوهر هر دو شاغل باشند، با محاسبه اینکه درآمد ماهانه هر کدام از آنها برابر با ۶ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان باشند، مجموع حقوق و دستمزد آنها کمتر از ۱۳ میلیون تومان خواهد بود؛ در حالی‌که متوسط اجاره‌بهای مسکن ماهانه در مناطق متوسط شهر تهران بین ۱۲ میلیون تومان تا ۱۵ میلیون تومان است. با محاسبه این میزان مشاهده می‌شود که هم‌اکنون متوسط درآمد خانوارهای معمولی و مستأجر با میانگین اجاره‌بهای یک واحد مسکونی معمولی ۷۵مترمربعی سر به سر شده است. متوسط اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران در فای‌ل‌های عرضه‌شده به بازار اجاره پایتخت بیش از ۱۰ درصد به مقایسه با سال قبل رشد داشته است.

به‌عبارت دیگر هم‌اکنون اجاره‌بهای مسکن برای اینس گروه از خانوارها به‌طور میانگین، ۱۰۰ درصد سبد هزینه‌ای خانوار برآورد می‌شود؛ در حالی‌که به‌طور استاندارد و در شرایط نرمال اجاره‌بها باید حداکثر سهم ۲۰ درصدی در سبد

تولید می‌کند. اگر ما به شکلی جدی، نه به‌دنبال مقابله با آثار بیماری‌ها و مشکلات روانی که به‌دنبال بررسی عوامل و ریشه‌های آنها هستیم، باید مشخص‌تر، دقیق‌تر و تحلیلی‌تر به مسائل سیاسی و اقتصادی بپردازیم که این مشکلات از آنها زاده می‌شود. باید مشخص کنیم که روانشناسی چطور به شکلی اساسی با همه جنبه‌های آن عجین شده است. از دیگر جنبه‌های کلیدی سرمایه‌داری و تأثیر آن بر بیماری‌های روانی که می‌توان از آن سخن گفت، نابرابری است که عامل برجسته تعیین‌کننده در بیماری روانی است. هرچه میزان نابرابری بیشتر باشد، پیامدهای مربوط به سلامتی رو به وخامت می‌رود. بیماری روانی ارتباط مشخصی با محرومیت، درآمد پایین، بیکاری، آموزش نامناسب و سلامت جسمی نامناسب و رفتارهای مخرب برای سلامت جسم و روان دارد. بسیاری از افراد بر این باورند که مشکلات و اختلالات روان‌پریشی، اسکیزوفرنی، اضطراب، افسردگی، خودکشی و... علامت دنیای بیمار است؛ نه دنیای واقعی. اما اگر مشکلات عاطفی را، فقط مشکلات خودش نباشد چه؟ اگر مشکلات همه ما باشد چطور؟ اگر مشکل واقعی این باشد که ما در جامعه نامناسبی زندگی می‌کنیم چطور؟ و جمله معروفی که می‌گوید: زندگی نادرست را نمی‌توان درست زندگی کرد؛ به‌نظر می‌رسد ریشه این زندگی نادرست را باید در سیستم اقتصادی و اجتماعی‌مان جست‌وجو کنیم که هم با روانشناسی و هم با عصب‌شناسی ما که وجود اجتماعی‌مان را تشکیل می‌دهد، در تعارض است. باید بدانیم که دنیا‌های داخلی و خارجی ما به شکلی اساسی با هم در تعامل بوده و به هم شکل می‌دهند. به این ترتیب به جای اینکه در کسان از اقدامات اقتصادی و سیاسی راز در کمان روانشناسی و رشد انسان جدا کنیم، باید آنها را در کنار هم قرار دهیم تا به این ترتیب هم‌سو شوند و برای محقق شدن چنین چیزی نیازمند گفت‌وگوی تازه، میان دنیا‌های سیاسی، اقتصادی و مدی تاز و منسجم برای سلامت روانی و خط‌مشی‌های سیاسی جدید هستیم.

### نکته‌ها

### اجاره‌بهای

### مسکن در تهران

### به‌طور میانگین،

### ۱۰۰درصد سبد

### هزینه‌های خانوار

### برآورد می‌شود؛

### در حالی‌که به‌طور

### استاندارد اجاره‌بها

### باید حداکثر سهم

### ۳۰درصدی در سبد

### هزینه‌های خانوارها

### داشته باشد

### شما با حقوق

### ۱۰میلیون تومان،

### در صورتی‌که

### ۳۰درصد آن را

### برای اجاره‌بها

### در نظر بگیرید،

### با احتساب

### ۶۰مترمربع متراژ

### خانه، می‌توانید

### در منطقه ۱۸ و

### شهرری خانه

### اجاره کنید

### از سال ۹۷ قدرت

### مالی و اقتصادی

### خانوار به‌شدت

### کاهش پیدا

### می‌کند و اجاره

### خانه در نیمه

### شمالی و مرکزی

### از دست می‌رود

### و در سال ۱۳۹۹،

### شما با درآمد

### ۷میلیون و ۹۰۰هزار

### تومان هم فقط

### ۳منطقه ۱۵، ۱۶،

### ۱۸ و شهرری

### را برای انتخاب

### خواهید داشت

## موج سوم مهاجرت مستأجرها از تهران به حومه،

### این بار دیگر

### درون استانی

### نیست و مقصد

### مهاجرت‌ها به

### نزدیک‌ترین حومه

### استان یعنی کرج

### تغییر کرده است.

### حالا تقاضای

### مسکن اجاره‌ای

### مستأجران تهرانی

### در شهر کرج

### افزایش پیدا کرده

### است

### مجموع حقوق و

### دستمزد یک زوج

### کمتر از ۱۳ میلیون

### تومان خواهد بود؛

### در حالی‌که متوسط

### اجاره‌بهای مسکن

### ماهانه در مناطق

### مصرفی متوسط

### شهر تهران بین

### ۱۲میلیون تومان تا

### ۱۵میلیون تومان

### است



علی اصغر سعیدی جامعه‌شناس

### یادداشت

## حرکت به حومه

## حرکت به سوی نابرابری

مهاجرت به شهرهای اطراف پایتخت چه پدیده‌هایی را افزایش خواهد داد؟

مسکن یکی از مهم‌ترین مسائل در سیاست‌گذاری‌های اجتماعی محسوب می‌شود و ساماندهی آن، از وظایف اصلی دولت به‌شمار می‌رود. توجه به این مهم نیز در جامعه باعث کاهش نابرابری اجتماعی خواهد شد. ما نیز معمولاً در سیاستگذاری اجتماعی، درباره مسکن به این مهم واقف هستیم که بخش مهمی از هزینه‌های خانوار را به خود اختصاص می‌دهد، در حالی‌که به‌طور متوسط باید ۳۰ درصد از هزینه خانوار به مسکن اختصاص داده شود، اما اکنون چنین نیست. از سویی مسکن از مواردی محسوب می‌شود که امنیت خانواده را هدف قرار داده و بر سایر مقولات زندگی اثر گذار خواهد بود. به‌عبارتی؛ با افزایش قیمت مسکن، هزینه‌های خوراک و غیرخوراک نیز متاثر خواهند شد و خانواده را با مشکلات مختلفی روبه‌رو خواهد کرد. لذا امنیت مسکن در بسیاری از کشورها حتی در زمره مهم‌ترین مسائل در کاهش نابرابری اجتماعی قرار می‌گیرد و پیامدهای کاهش نابرابری هم بر همگان مشخص است. افزایش نابرابری ممکن است به نوعی تأمین امنیت داخلی را مورد هدف خود قرار دهد. حتی در بعضی از کشورهای اروپایی، ناامنی ناشی از افزایش قیمت اجاره که باعث می‌شود تعداد زیادی از افراد خانه‌های خود را عوض کرده و به مکان ارزان‌تری بروند یا خانه خود را تخلیه کنند یا وقتی به سمت حومه حرکت می‌کنند، از این نبود امنیت به‌عنوان یکی از ویژگی‌هایی که در حد بی‌خانمانی شاخص‌بندی شده، نام برده می‌شود. به همین دلیل سعی می‌شود در قراردادهای حقوقی که بین مالک و مستأجر منعقد خواهد شد، همیشه مداخله کنند.

در ایران، این مسئله فقط در دوران همه‌گیری کرونا اجرا شد. به این صورت که اگر صاحبخانه هم می‌خواست کرایه خانه را افزایش داده و حکم تخلیه برای موجر بگیرد، با حکم دادگاه نمی‌توانست چنین کند. مجموع این نشانه‌ها نمایانگر اهمیت مسکن در کشورهاست و اینکه هر نوع فعل و انفعالی در این بازار می‌تواند روی مسائلی دیگری اثر گذار باشد. یکی از عوارض نابسامانی در بازار مسکن نیز مهاجرت به شهرهای اطراف و حومه است. متلاً مدتی پیش یکی از همکاران که استاد دانشگاه است در صحبت‌هایش می‌گفت: به‌علت همین افزایش قیمت‌ها مجبور شده منزل خود را که به درخواست صاحبخانه با افزایش بهای بیش از ۵۰ درصد که قادر به پرداخت نبوده، تخلیه کرده و به حومه تهران و منطقه‌ای نزدیک هشتگرد، یعنی کردان نقل مکان کند. او که تا پیش از این، در محله‌ای نزدیک به محل کارش و مکانی در طبقه خود ساکن بوده، حالا به مکانی مهاجرت کرده که نه تنها باید مسافت زیادی را طی کند تا به محل کار برسد که با طبقه فرو دست همسایه شده است. به لحاظ جامعه‌شناسختی، ترکیب طبقاتی از نظر سکونت بسیار مهم خواهد بود و بر روحیه گروه اثر گذاشته و باعث بروز پیامدهای اجتماعی خواهد شد. یکی از این پیامدها در سطح گسترده، جرم است. یعنی وقتی تحرک جمعیت افزایش پیدا کند، خود باعث گسترش جرائم می‌شود.

با توجه به اعلام بی در پی مسئولان و مأموران نیروی انتظامی در سال‌های گذشته، یکی از بالاترین نرخ‌های تماس با شماره ۱۱۰، مربوط به اختلافات همسایگان بوده است. باید به این نکته توجه کرد که چنین اختلافاتی، ناشی از تحرک اجتماعی و جغرافیایی است. وقتی دائماً گروه‌های مختلف به سبب افزایش بهای مسکن و مشکلاتی از این دست، برای پیدا کردن کار و محل مناسب زندگی حرکت می‌کنند و مهاجرت صورت می‌گیرد و ترکیب جمعیتی به لحاظ اجتماعی تغییر می‌کند، باید متناسب با این تغییر منظر پیامدهای مختلف اجتماعی شد. اگر توجه کنید، در گذشته که شغل‌های ثابتی وجود داشت، تحرک اجتماعی کمتری رخ می‌داد. لذا نزاع همسایگی کمتر بود و شناخت همسایه‌ها نسبت به یکدیگر باعث افزایش سرمایه اجتماعی خانواده‌ها و محله‌ها می‌شد. بنابراین حس محلیت که برای دولت در توسعه محلی بسیار ضروری است، با ادامه‌دار شدن این رویه از بین خواهد رفت.

وقتی تحرک جمعیتی رخ می‌دهد و مهاجرت صورت می‌گیرد، باید با مطالعه و دقت بیشتری به این موضوع نظر کرد. در پایان دوران پهلوی، یکی از عوامل سقوط رژیم، حاشیه‌نشینی در کلانشهرها بود. هم‌اکنون با افزایش تحرک اجتماعی که ناشی از افزایش قیمت مسکن است باید موابط و متوجه مواجهه با این مسئله بود و ابعاد اجتماعی آن را بررسی کرد. از سویی عواقب غیرقابل پیش‌بینی نیز در این رویه رخ می‌دهد که باید منتظر بود و دید که چه اتفاقاتی به وقوع خواهد پیوست. اما پیش از همه، وقتی میزان هزینه مسکن در هزینه خانوار افزایش چشمگیری پیدا کند، نابرابری افزایش خواهد یافت. همین‌طور پیامدهای اجتماعی که ناشی از غریبگی است، با افزایش درگیری در محله‌های جدید و تحرکات جمعیتی سریع به‌وجود آمده و جرم را تشدید خواهد کرد.