

دانشگاه تهران

مؤسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی
بخش جامعه‌شناسی (مطالعات شهری)

اجاره خانه و اجاره نشینی در تهران

بخش اول : بررسی توصیفی
(گزارش مقدماتی)

این گزارش بخش اول از بررسی تحول اجاره خانه و وضع اجاره نشین در شهر تهران است که توسط فیروز توفیق با همکاری مجید حق شنو و عباس خاقانی تهیه شده است. در مراحل جمع آوری، استخراج و تجزیه و تحلیل اطلاعات آقایان زیر به ترتیب حروف الفباء همکاری داشته اند:

مجید احسن، حجت اله اثنی عشری، داریوش به آذین، عباس پوربابائی، اسفندیار جلیلی مؤدھی، رحمت اله جواهری پور، غلامعلی دولت آبادی، نیازعلی زوله، احمد سهرابخانی، علی عابدی، سعید عطارها و مصطفی نیرومند.

با عجله ای که در کار بود میسر نگردید برخی از اشتباهات گزارش حاضر رفع گردد. ضمن پوزش از این امر امیدوار است که متن منقح آن همراه با بخش دوم که در تحلیل تغییرات اجاره بها است، انتشار یابد.

(الف)

فهرست مطالب

صفحه

۱	<u>فصل اول . مقدمه</u>
۱	۱ . منطقه بندی تهران
۲	۲ . روش بررسی
۷	<u>فصل دوم . تغییرات اجاره خانه در تهران</u>
۷	۱ . تغییرات اجاره بها در ۴ سال اخیر
۸	۲ . تغییرات تسهیلات مسکونی
۱۳	۳ . نظرات نسبت به تغییرات اجاره بها
۱۷	<u>فصل سوم . تغییرات اجاره خانه در معاملات جدید</u>
۱۷	۱ . نظرات مسئولان هنگامهای معاملات ملکی
۱۷	الف (قیمت زمین
۱۹	ب (تغییرات میزان خرید و فروش زمین و هدف از معاملات
۱۹	ج (تحول اجاره خانه
۲۶	۲ . بررسی مستقیم
۳۰	<u>فصل چهارم . مشخصات ساختمانهای اجاری و مستاجران تهران</u>
۳۰	۱ . مشخصات ساختمانهای اجاری تهران
۳۰	الف (واحد مسکونی
۳۲	ب (خانوار
۳۳	ج (مساحت
۳۶	د (قیمت اراضی
۳۶	ه (مصالح ساختمانی
۳۷	و (محل کسب
۳۷	ز (سال احداث

(ب)

صفحه

۳۹	۲ . مشخصات خانوارهای اجاره نشین
۳۹	الف (طبقه شغلی ، درآمد و تحصیلات
۴۲	ب (حجم خانوار ، فرزندان و کودکان مدرسه رو
۴۳	ج (سن و وضع تاهل
۴۵	د (مهاجرت و مدت اقامت در تهران
۴۶	ه (اجاره
۴۷	و (تسهیلات مسکونی
۵۰	ز (نتیجه گیری - نیمخ اجاره نشینان تهران

بررسی مال الاجاره در تهران

فصل اول . مقدمه

۱ . منطقه بندی تهران

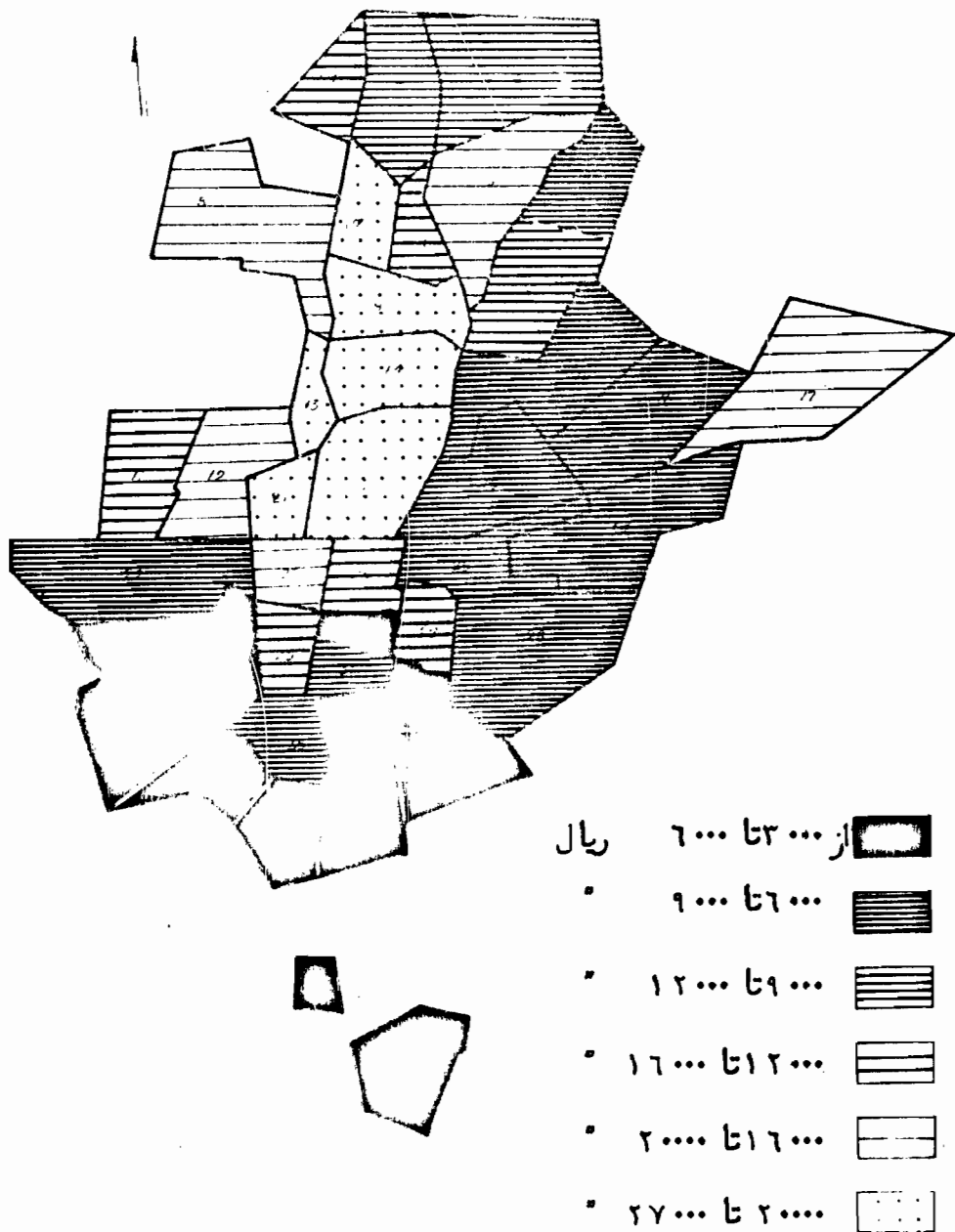
بر اساس اطلاعاتی که در سال ۱۳۴۶ جمع آوری شده است (رك . نقشه های (۲۰) تهران از نظر متوسط درآمد ماهانه افراد شاغل محلات به ۶ منطقه و از نظر مساحت ————— زن اجاره نشینی به ۴ منطقه تقسیم گردید . تقاطع و تقسیم بندی وادغام طبقات درآمد

جدول ۱ . محلات متجانس تهران : جامعه آماری و نمونه

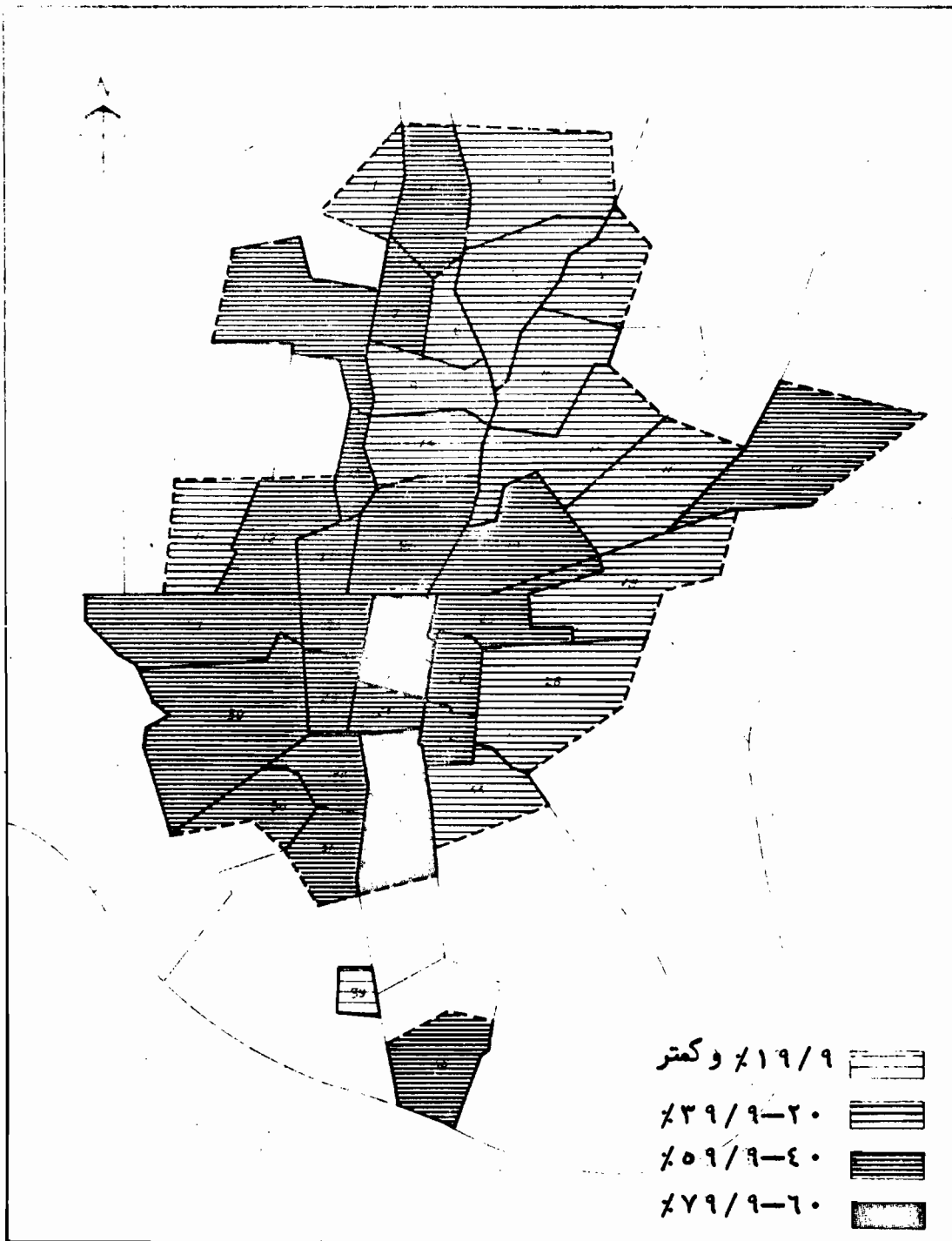
شرح محلات *	تعداد قسمت	تعداد کل خانوار **	قسمت های نمونه	تعداد خانوار نمونه	نمونه مستاجر قابل استقاره
الف) منطقه (۲۰) ، کم درآمد بسیار اجاره نشین زیاد	۲۲۲	۲۶۰۰۰۰	۱۰۶	۲۱۲۰	۵۰۲
ب) منطقه ۳ محلات با درآمد متوسط و اجاره نشین زیاد	۱۳۷	۱۶۰۰۰۰	۶۶	۱۳۲۰	۳۲۰
ج) منطقه ۴ محلات با درآمد متوسط و اجاره نشین کم	۸۶	۱۱۶۰۰۰	۴۲	۸۴۰	۱۷۵
د) منطقه ۵ و ۶ محلات با درآمد بالا	۷۲	۹۵۰۰۰	۳۳	۶۶۰	۱۴۴
جمع	۵۱۷	۶۳۲۰۰۰	۲۴۷	۴۹۴۰	۱۱۴۱

* به علت قلت تعداد خانوارهای مستاجر در نمونه مناطق ۶ و ۳ ، مناطق مزبور بترتیب ، با مناطق (۱ و ۵) ادغام شدند .

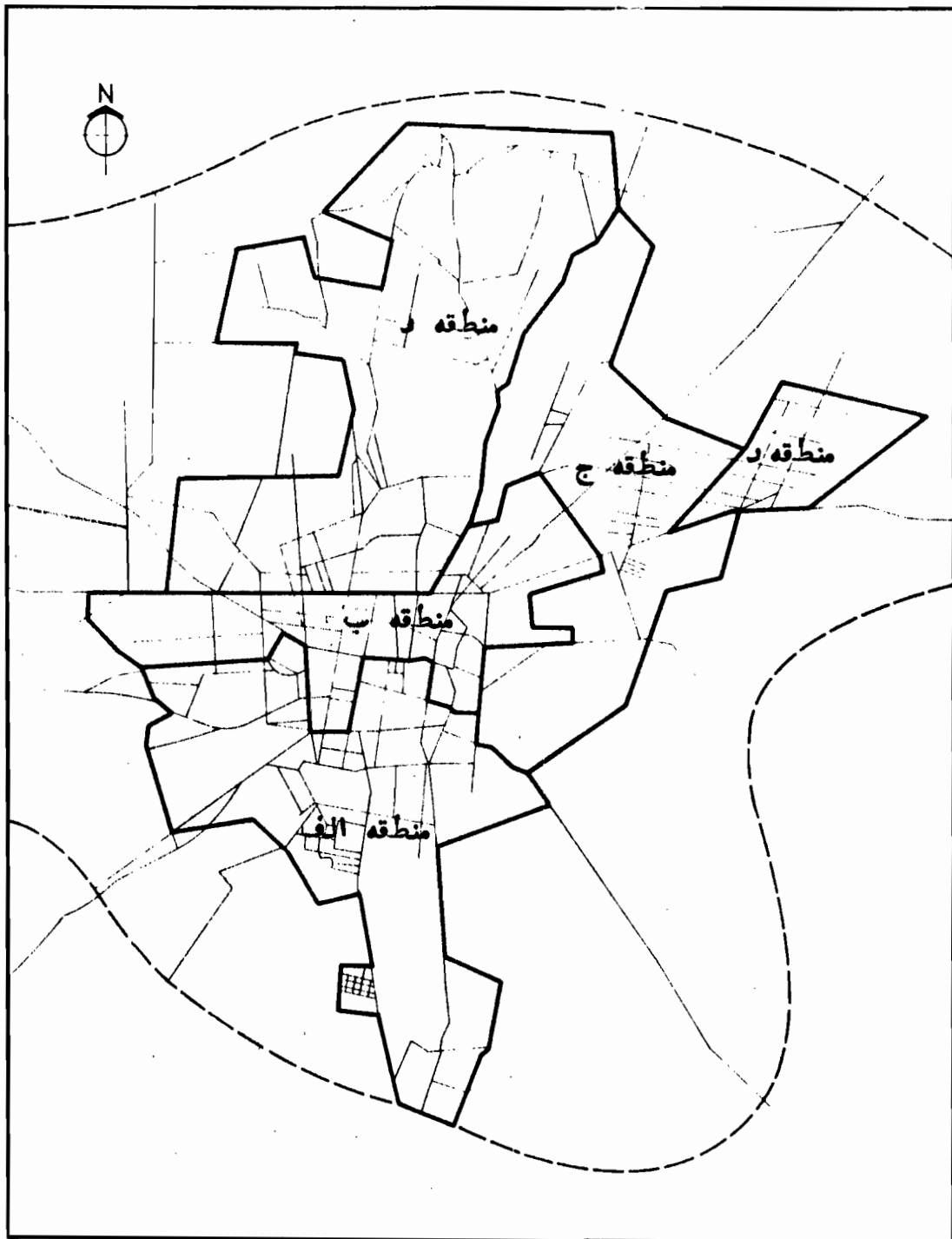
** جمعیت برخی از قسمت ها در موقع این آمارگیری هنوز قطعی نشده بود و در نتیجه برآورد گردید .



نقشه ۱. میانگین درآمد ماهانه در محلات تهران - ۱۳۴۶



نقشه ۲. میزان اجاره نشینی در محلات مختلف تهران - ۱۳۴۶



نقشه ۳. مناطق چهارگانه تهران

سه گروه پائین (از ۳ تا ۶ هزارریال) ، متوسط (از ۶ تا ۱۲ هزارریال) و بالا (۱۲ هزارریال و بیشتر) و گروههای اجاره نشین در دو گروه کمتری بیشتر از ۴ درصد اجاره نشین شش منطقه به شرح جدول ۱ و نقشه ۱ تا ۳ به دست میدهد .

برای آمارگیری های جاری نفوس مرکز آمار ایران شهر تهران (شامل شهری و شمیرانات) رابه ۵۴۳ قسمت آماری ، هریک با حدود ۱۲۰۰ تا ۱۳۰۰ خانوار ، تقسیم کرده است . از قسمت های مزبور تعداد ۲۶ قسمت به علت خارج بودن از محدوده مورد بررسی سال ۱۳۴۶ (که اساس طبقه بندی مناطق شهری این تحقیق است) حذف گردید و از ۱۵۷ قسمت باقیمانده ۲۴۷ قسمت با روش تصادفی نمونه گیری گردید . در هریک از قسمت های اخیر ۲۰ خانوار یعنی جمعا ۴۹۴۰ خانوار طبق فهرست مرکز آمار انتخاب شد . از خانوارهای مزبور تعداد ۱۲۶۷ خانوار اجاره نشین بودند (۱ کولی به علل گوناگون پرسشنامه تعدادی از آنها قابل استفاده نبود . نتیجه آنکه تعداد نهائی نمونه مستیاجرد این بررسی ۱۱۴۱ خانوار است (۲) ۴۴ درصد در محلات افراد کم درآمد با اجاره نشین زیاد ، ۲۸ درصد در محلات افراد با درآمد متوسط و اجاره نشین زیاد ، ۱۵ درصد در محلات مشابه منتها با اجاره نشین کم و بالا خره ۱۳ درصد در محلات افراد با النسبه متمکن .

۲۰ روش بررسی

بررسی حاضر شامل دو تحقیق مجزا است یکی نزد خانوارهای مستاجر و دیگری نزد بنگاه های معاملات املاک (۵۷ بنگاه) . بررسی خانوارها از طریق مصاحبه مستقیم و تکمیل پرسشنامه انجام گرفته است و بررسی بنگاهها از طریق مصاحبه آزاد . پرسشنامه خانوارهای مستاجر شامل سه قسمت اساسی است (رک . به ضمیمه گزارش حاضر) :

(۱) طرز نمونه گیری مرکز آمار آنچنانست که نسبت اجاره نشینان به کل خانوارها کمتر از متوسط تهران - حدود ۴۲ درصد - میباشد .

(۲) در اینجالاتم است از سرپرست و معاون مرکز آمار ایران و سایر مسئولان و کارکنان واحد های استخراج و جغرافیائی که نهایت همکاری را با ما کردند صمیمانه تشکر نماید .

الف - در قسمت اول پرسشنامه سعی شده است ضمن تعیین خصوصیات خانوارهای مستاجر - نظیر سن ، محل تولد و مدت اقامت در تهران ، تحصیلات ، طبقه شغلی ، درآمد ، تعداد افراد خانوار ، مشخصات مسکن و تسهیلات و تجهیزات آن - عواملی که احیاناً در تغییر اجاره بهاموثرند مشخص گردند .

ب - در قسمت دوم پرسشنامه نظرات و عقاید مستاجرین در مورد تغییرات مال الاجاره در تهران و علل آن مورد بررسی قرار گرفته است تا تعیین شود آیا این نظرات و وجه تلقی هامطابقت باواقعیت دارد و یا ناشی از توهم است . (شاخص روانی قیمت ها)

ج - در قسمت سوم تغییرات اجاره بهادرتهران ظرف چهار سال گذشته یعنی از سال ۱۳۴۶ تا سال ۱۳۴۹ بررسی گردیده است . ضمناً: برای آنکه سهم افزایش اجاره خانه ناشی از بهبود تسهیلات مسکونی از سایر علل تفکیک گردد سئوالاتی در مورد تسهیلات و تجهیزات منازل اجاری گنجانده شده است .

در مصاحبه باهنگاههای معاملات ملکی نقطه اتکای بحث تغییرات قیمت اراضی ، تغییرات اجاره بها و علل آنها بوده است .

فصل دوم . تغییرات اجاره خانه در تهران

در بررسی تحول مال الاجاره ضروریست در مفهوم اجاره بهای صریحا^۱ و ازباید کارازیکدیگر تفکیک گردد . چنین بنظر میرسد که عدم توجه به تفاوت بین این دو موجب سوء تفاهات عدیده در بحث های جاری درباره^۲ موضوع مورد بررسی شده است.

مفهوم اول : اجاره بهائی که در سالی مفروض بطور متوسط یک نفر تهرانی در ماه بابت کرایه مسکن میپردازد .

مفهوم دوم : اجاره بهائی که بطور متوسط یک نفر تهرانی اگر بخواهد مسکن جدیدی را اجاره کند باید بپردازد : اجاره بهاد معاملات جدید .

بدیهی است افزایش مال الاجاره در مفهوم دوم چنانکه در تجزیه و تحلیل های بعدی خواهیم دید به مراتب بیشتر است تا در مفهوم اول زیرا اجاره بهائی که قاطبه^۳ افراد در سالی مفروض میپردازند مربوط است به قراردادهائی که در سالهای قبل بسته اند و افزایش هائی را که موجب میتواند به آنان تحمیل کند بععلل قوانین و مقررات موجود از حد محدودی نمیتواند تجاوز کند . حال آنکه در معاملات جدید - البته در حد تعادل بازار مسکن - موجب قادراست مال الاجاره را آزادانه تعیین نماید .

در این فصل مال الاجاره در مفهوم اول مطرح است و بحث درباره^۴ تغییرات مال الاجاره معاملات جدید را به فصل بعد موکول می کنیم .

۱ . تغییرات اجاره بهادر ۴ سال اخیر

ظرف ۴ سال اخیر یعنی از سال ۱۳۴۶ تا سال ۱۳۴۹ همانطور که در جدول ۲ به تفصیل آمده مال الاجاره در تهران بطور متوسط سالانه ۷ درصد و بطور کلی ۲۲ درصد افزایش داشته است . بدین ترتیب اجاره بهای ماهانه هر خانوار متوسط تهرانی از

قریب ۱۷۳۰ ریال در سال ۱۳۴۶ به حدود ۲۱۱۰ ریال در سال ۱۳۴۹ ارتقا یافته است حد اکثر افزایش در سال ۱۳۴۷ به چشم میخورد که میزان آن از ۱ درصد تجاوز میکند . افزایش اجاره بهاء در همه مناطق شهر یکسان نبوده و در برخی بطی تر و در بعضی سریعتر بوده است . جدول ۲ نشان میدهد که افزایش اجاره بهاء در محلات افراد بالنسبه مرفه (منطقه د) بیشتر از سایر مناطق است : قریب ۹ درصد در سال .

تقسیم بندی دیگر - بر اساس کثرت و قلت اجاره نشینی - حاکی از اینست که در محلاتیکه نسبت اجاره نشینان به کل اهالی کمتر است یعنی مناطق (ج) و (د) میزان افزایش اجاره بهاء سالانه حدود ۸ تا ۹ درصد و در محلاتیکه اجاره نشینی بالنسبه زیاد است یعنی مناطق (الف) و (ب) میزان افزایش حدود ۴ تا ۵ درصد در سال است .

قد مطلق اجاره در محلات متفاوت اختلاف فاحشی دارد : حداقل متوسط اجاره در منطقه (الف) حدود ۹۹۰ ریال و حد اکثر آن در منطقه (د) حدود ۶۶۰۰ ریال در ماه است .

۲ . تغییرات تسهیلات مسکونی

افزایش اجاره بهاء الزاماً حاکی از گران شدن تسهیلات مسکونی نیست زیرا ممکنست رغبت مردم به تسهیلات بیشتر موجب شده باشد که مال الاجاره افزایش یابد . برای آنکه اثرات این عامل حذف گردد و تحول شاخص هایی چند از تسهیلات و تجهیزات مسکونی ظرف دوره مورد بررسی اندازه گیری شده . این شاخص ها عبارتند از : تعداد اتاق ، مساحت زیر بنا و آزاد ، فرسودگی یا قدمت ساختمان ، حمام ، مستراح ، تلفن ، شوفاژ و آسانسور .

جدول ۲- تغییرات اجاره بهاد رتهران - به ریال *

منطقه	اجاره بهای ماهانه یک خانوار	سال				متوسط
		۱۳۴۶	۱۳۴۷	۱۳۴۸	۱۳۴۹	
الف	میانگین	۸۶۳	۸۸۹	۹۱۷	۹۸۷	
	شاخص	۱۰۰/۰	۱۰۲/۹	۱۰۶/۲	۱۱۴/۳	
	افزایش نسبت بسال قبل	-	۲/۹	۳/۳	۸/۱	۴/۸
ب	میانگین	۲۱۰۲	۲۲۱۹	۲۲۹۵	۲۳۵۶	
	شاخص	۱۰۰/۰	۱۰۵/۶	۱۰۹/۲	۱۱۲/۱	
	افزایش نسبت بسال قبل	-	۵/۶	۳/۴	۲/۷	۳/۹
ج	میانگین	۱۵۴۸	۱۶۴۳	۱۷۴۷	۱۹۴۲	
	شاخص	۱۰۰/۰	۱۰۶/۱	۱۱۲/۹	۱۲۵/۵	
	افزایش نسبت بسال قبل	-	۶/۱	۶/۳	۱۱/۱	۷/۸
د	میانگین	۴۴۹۱	۵۰۸۴	۵۳۶۳	۵۶۶۰	
	شاخص	۱۰۰/۰	۱۱۳/۲	۱۱۹/۴	۱۲۶/۰	
	افزایش نسبت بسال قبل	-	۱۳/۲	۶/۲	۷/۴	۸/۹
جمع	میانگین	۱۷۲۸	۱۹۰۸	۲۰۱۰	۲۱۰۹	
	شاخص	۱۰۰/۰	۱۱۰/۴	۱۱۶/۳	۱۲۲/۰	
	افزایش نسبت بسال قبل	-	۱۰/۴	۵/۴	۴/۹	۶/۹

* ارقام ریالی گرد شده اند ولی شاخص ها بر اساس ارقام اصلی محاسبه گردیده .

جدول ۳. تغییرات شاخص تسهیلات مسکونی در تهران — منطقه

منطقه	شرح	۱۳۴۶	۱۳۴۷	۱۳۴۸	۱۳۴۹
الف	میانگین اطاق	۱/۵۲	۱/۵۸	۱/۶۰	۱/۵۸
	” مساحت زیربنا	۲۷/۳	۲۸/۷	۲۶/۸	۳۰/۹
	” ” آزاد	۱۷/۶	۱۶/۹	۱۷/۰	۱۷/۹
	” قدمت				
	درصد حمام	۲/۸	۲/۵	۲/۵	۳/۳
	” تلفن	۰/۴	۰/۷	۰/۶	۰/۶
	” مستراح	۴۱/۹	۴۲/۹	۴۳/۱	۴۴/۸
ب	میانگین اطاق	۲/۴۵	۲/۴۸	۲/۵۸	۲/۴۸
	” مساحت زیربنا	۶۸/۷	۷۰/۱	۶۹/۶	۶۹/۰
	” آزاد (مترمربع)	۲۶/۹	۲۵/۱	۲۴/۱	۲۴/۳
	” قدمت (سال)	۱۸/۴	۱۸/۴	۱۸/۶	۱۹/۴
	درصد حمام	۱۹/۹	۲۲/۳	۲۰/۷	۲۰/۱
	” تلفن	۵/۴	۶/۲	۵/۵	۵/۱
	” مستراح	۷۱/۹	۷۱/۵	۷۱/۳	۶۹/۳
ج	میانگین اطاق	۲/۰۴	۲/۰۷	۲/۰۹	۲/۱۱
	” مساحت زیربنا	۵۶/۱	۵۸/۵	۵۷/۷	۵۸/۵
	” آزاد	۳۰/۵	۳۳/۶	۳۰/۲	۳۰/۹
	” قدمت — سال	۱۱/۴	۱۱/۴	۱۱/۱	۱۱/۳
	درصد حمام	۱۳/۳	۱۵/۳	۱۷/۳	۱۷/۴
	” تلفن	۴/۰	۵/۶	۵/۲	۴/۵
	” مستراح	۷۰/۰	۷۲/۵	۷۳/۷	۷۴/۱
د	میانگین اطاق	۳/۷۴	۴/۰۴	۴/۰۶	۴/۱۰
	” مساحت زیربنا مترمربع	۱۳۱/۸	۱۴۸/۵	۱۴۷/۴	۱۴۸/۹
	” ” آزاد	۴۲/۷	۳۸/۷	۴۲/۷	۴۳/۶
	” قدمت سال				
	درصد حمام	۶۸/۸	۹۲/۸	۱۱۱/۸	۱۲۳/۳
	” تلفن	۱۷/۶	۲۱/۸	۲۲/۹	۲۴/۷
	” مستراح	۹۹/۰	۱۲۸/۹	۱۵۴/۴	۱۶۳/۷

در عمل معلوم گردید که تجهیزاتاتی نظیر شوفاژ و آسانسور بسیار ناد رند و فقط در مناطق (ب) و (د) به چشم خورده اند . تازه درصد خانوارهایی که در منطقه (ب) و (د) از دستگاه حرارت مرکزی برخوردارند به ترتیب از ۰ / درصد و ۳ درصد کمتر است (در نمونه ما فقط يك خانوار نمونه در ساختن زندگی میکرد که در آن آسانسور نصب شده بود) . این بررسی نشان میدهد که نسبت منازلیکه با مبیل و اثاثه اجاره داده شده اند از ۱ در هزار هم کمتر است . علیهذا شاخصهای اخیر از مجموعه شاخصهای مورد نظر حذف گردید .

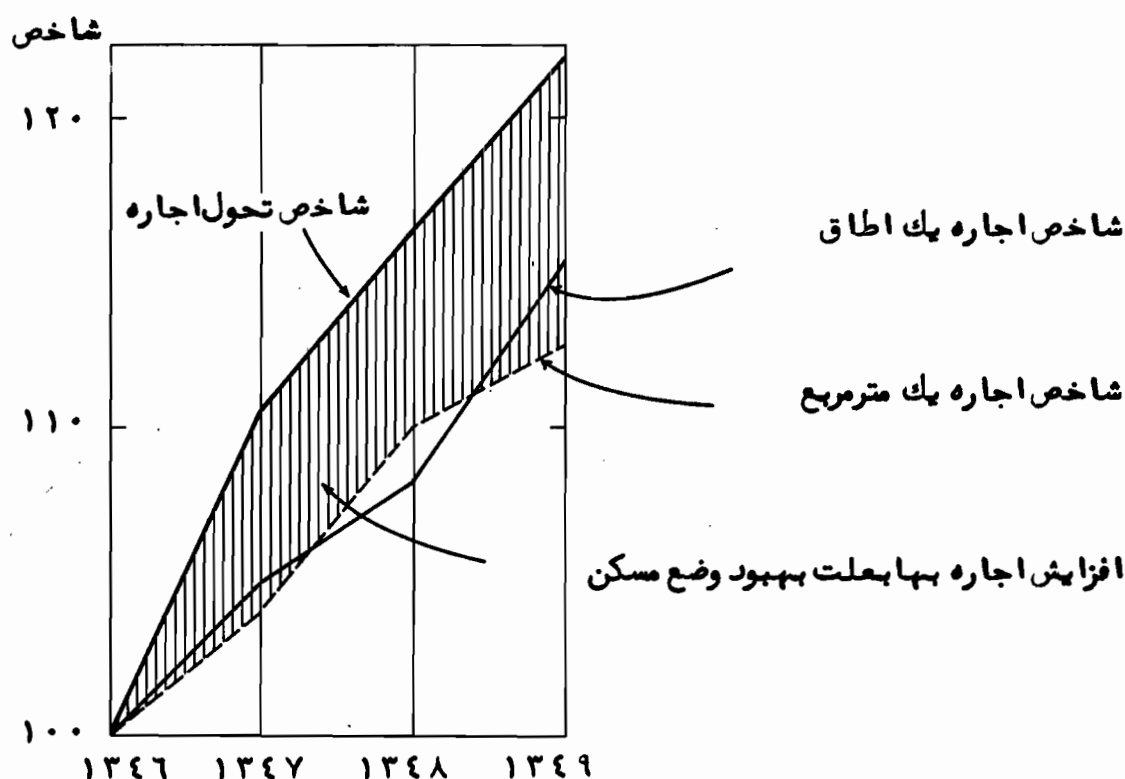
جدول ۳ تحول سایر شاخصها را ظرف ۴ سال برای چهار منطقه تهران به تفکیک و جدول ۴ همان اطلاعات را برای کل شهر یکجا بدست میدهد .

مقایسه سریهای مزبور با سری ارقام مربوط به اجاره بها سهم بهبود تسهیلات مسکونی را در افزایش اجاره بها نشان میدهد .

متوسط تعداد اطاق در اختیار يك مستاجر تهرانی از ۲/۱۱ در سال ۱۳۴۶ به ۲/۲۳ در سال ۱۳۴۹ یعنی ۵/۷ درصد ارتقا یافته است . در همین دوره مساحت متوسط زیربنای خانه های مسکونی اجاری از حدود ۵۴ متر مربع به قریب ۶۱ متر مربع رسیده یعنی حدود ۱۲ درصد افزایش داشته است ولی متوسط مساحت آزاد — تغییر نکرده . در دوره مورد بررسی بهبود بسیار اندك ولی منظم در سایر تسهیلات نیز به چشم میخورد : تعداد حمام برای هر صد مسکن از ۱۷ به ۲۱ و تعداد مستراح از ۶۲ به ۶۵ ارتقا یافته و الخ . بنابراین افزایش اجاره را تا حدی باید مدیون بهبود تسهیلات مسکونی دانست . برای اندازه گیری مطلب اخیر جدول ۴ اجاره بها برای يك اطاق و نیز برای يك متر مربع مساحت مسکونی — شامل آزاد و زیربنای طبقات — محاسبه شده است . در حالیکه ظرف دوره مورد بررسی متوسط اجاره بها ۲۲ درصد افزایش داشته افزایش اجاره بها بقرار هر اطاق و بقرار هر متر مربع مساحت مسکونی به ترتیب ۱۶ و ۱۳ درصد بوده است . رقم اخیر که معادل ۱/۴ درصد افزایش در سال است، میزان واقعی افزایش اجاره بها را نشان میدهد .

جدول ۴ . تغییرات شاخص تسهیلات مسکونی در تهران - کل

شرح	۱۳۴۶	۱۳۴۷	۱۳۴۸	۱۳۴۹	میانگین
میانگین اطاق	۲/۱۱	۲/۲۲	۲/۲۷	۲/۲۳	
" مساحت زیربنا	۵۴/۳	۵۹/۶	۵۹/۱	۶۰/۸	
" " آزاد	۲۴/۶	۲۴/۱	۲۴/۲	۲۴/۶	
قد مت	۱۹/۰	۱۹/۰	۱۹/۳	۱۹/۸	
درصد حمام	۱۷/۱	۱۹/۶	۲۰/۲	۲۰/۶	
" تلفن	۴/۳	۵/۶	۵/۶	۵/۵	
" مستراح	۶۱/۵	۶۳/۵	۶۴/۶	۶۴/۸	
" شویژ	۰/۴	۰/۴	۰/۵	۰/۵	
" آسانسور	—	—	—	۰/۱	
اجاره برای يك اطاق	۸۱۸	۸۵۹	۸۸۵	۹۴۶	
شاخص	۱۰۰/۰	۱۰۵/۰	۱۰۸/۲	۱۱۵/۶	
درصد افزایش نسبت به سال قبل	—	۵/۰	۳/۰	۶/۹	۵/۰
اجاره برای يك مترمربع زیربنا و آزاد	۲۱۹	۲۲۸	۲۴۱	۲۴۷	
شاخص	۱۰۰/۰	۱۰۴/۱	۱۱۰/۰	۱۱۲/۸	
درصد افزایش نسبت به سال قبل	—	۴/۱	۵/۷	۲/۵	۴/۱



نمودار ۱. تحول اجاره بها در تهران

۳. نظرات نسبت به تغییرات اجاره بها

تغییرات واقعی اجاره بها هرچه باشد ادراکی که مردم از آن دارند خود واجد اهمیت است. زیرا برداشت احساسی از امری اثرات آن امر را ممکنست تشدید و یا تعدیل کند. در این بررسی که با سرعت انجام شده محال آن نبود که شاخص روانی اجاره بها تهیه گردد و مانا گیر در این زمینه چند سؤال کیفی اکتفا کرده ایم در قبال این سؤال که "ظرف ۳-۴ سال اخیر اجاره خانه های تهران زیاد تر شده یا خیر؟" جواب قاطبه اهالی یعنی حدود ۸۰ درصد مثبت است و چنانکه از جدول ۵ پیداست ۳۷ درصد از مستاجران تهرانی معتقدند که افزایش مورد بحث خیلی زیاد بوده است. از این نظر تفاوت هایی ولی نه چندان اساسی بین اهالی محلات متفاوت به چشم میخورد.

جدول ۵ . نظرات مستاجران نسبت به تغییرات مال الاجاره در تهران - ۱۳۴۹

نظرات	منطقه الف	منطقه ب	منطقه ج	منطقه د	کل
خیلی زیاد شده	۲۷/۷	۴۳/۱	۴۸/۶	۳۹/۶	۳۶/۷
زیاد شده	۴۵/۸	۴۰/۹	۳۶/۰	۴۴/۴	۴۲/۸
نمیدانم	۱۹/۳	۱۳/۱	۱۳/۱	۱۲/۵	۱۵/۸
تغییر نکرده	۶/۸	۱/۹	۲/۳	۲/۸	۴/۲۰
کم شده	۰/۲	—	—	—	۰/۱
بدون جواب	۰/۲	۰/۹	—	۰/۸	۰/۴
جمع	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰
تعداد نمونه	۵۰۲	۳۲۰	۱۷۵	۱۴۴	۱۱۱۴۱

توجه به جدول ۶ نشان میدهد که در تعلیل افزایش اجاره خانه مردم دلایل متعدد و بعضاً "متناقض" را عنوان میکنند . ولی نکته بارز اینکه در استدلال خود بر رویهم معتدل و سنجیده اند . مهمترین (از نظر کثرت افراد) که آنرا ذکر کرده اند (دلیلی که برای افزایش مال الاجاره ارائه شده افزایش جمعیت تهران و مهاجرت به این شهر است . قریب ۳۸ درصد از افراد بیکه اظهار کرده اند اجاره بهادرت تهران افزایش یافته علت آنرا افزایش جمعیت شهر دانسته اند . دسته دوم از دلایل که معمولاً ذکر شده افزایش قیمت ها است خواه افزایش کلی (۲۴ درصد پاسخگویان) و خواه افزایش قیمت های خاص نظیر قیمت زمین (۱۸ درصد) ، مصالح ساختمانی (۶ درصد) ، دستمزد کارگر ساختمانی (۲ درصد) و غیره . اجحاف و طمع مالکین

جدول ۶. دلائلی که اجاره نشینان برای افزایش اجاره ارائه می دهند

شرح	تعداد	درصد *
— عوارض سطح شهر	۲۷	۳/۰
— عوارض نوسازی	۴۸	۵/۳
— مالیات بر مستغلات و مشابه	۲۰	۲/۲
— افزایش قیمت مصالح ساختمانی	۵۵	۶/۱
— افزایش قیمت زمین ها	۱۶۰	۱۷/۶
— افزایش کلی قیمت ها	۲۱۵	۲۳/۷
— افزایش دستمزدها کارگر		
— ساختمانی	۲۱	۲/۳
— افزایش قیمت خانه ها	۷	۰/۸
— محدوده شهر، جلوگیری		
از تفکیک قطعات کوچک	۶۶	۷/۳
— فقدان قانون مال الاجاره صحیح		
عدم نظارت دولت	۱۳	۱/۴
— ازدیاد جمعیت تهران، مهاجرت	۳۴۲	۳۷/۶
— کمبود مسکن	۴۱	۴/۵
— افزایش درآمد مردم	۱۰	۱/۱
— مجهزتر شدن ساختمانها	۱۸	۲/۰
— آمدن آبلوله کشی و برق	۱۲	۱/۳
— اسفالت خیابانها، آباری	۳	۰/۳
— طمع مالکین	۱۸۷	۲۰/۶
— اتباع خارجی	۵	۰/۶
— کشش مردم به شمال شهر	۱	۰/۱
— مقرفه	۱۶	۱/۸

* درصد نسبت به ۹۰ نفریکه اظهار کرده اند در تهران ظرف ۳-۴ سال اخیر
اجاره بها زیاد یا خیلی زیاد شده .

منازل استیجاری نیز از دلائلی است که عده معتنا بهی بدان معتقدند (۲۱ درصد) .
 بخلاف انتظار تعداد پاسخگویانیکه (یادآور میشویم که همه مستاجرانند) عوارض و
 مالیاتهای جدید (سطح شهر ، نوسازی و مشابه) و یا عدم نظارت دولت را مسبب
 اصلی افزایش مال الاجاره بدانند است .

اگر نظرات مستاجران بر حسب درآمد خانواران طبقه بندی شود معلوم میگردد
 که نسبت کسانی که معتقدند ظرف سه چهار سال اخیر اجاره خانه خیلی زیاد شده از
 ۲۲ درصد در طبقات کم درآمد به ۴۹ درصد در طبقات پر درآمد افزایش می یابد .
 این امر ، چنانکه خواهیم دید ، انعکاسی است از واقعیت زیرطای سالهای اخیر
 میزان افزایش اجاره خانه برای طبقات مرفه بیشتر بوده تا برای طبقات کم درآمد .

جدول ۷ . نظرات مستاجران تهرانی نسبت به تغییرات مال الاجاره
 بر حسب گروههای درآمد - ۱۳۴۹

گروههای درآمد	نمیدانم	نظرات (درصد)			تعداد	اظهار نشده
		خیلی زیاد شده	زیاد شده	تغییر نکرده	جمع	
کمتر از ۲۵۰۰ ریال	۲۲	۲۲	۴۶	۱۰	۱۱۴	-
۲۵۰۰-۴۹۹۹"	۲۱	۳۰	۴۳	۶	۳۵۵	-
۵۰۰۰-۷۹۹۹"	۱۵	۳۷	۴۵	۳	۲۲۴	۲
۸۰۰۰-۹۹۹۹"	۱۴	۴۶	۳۷	۳	۱۲۱	۲
۱۰۰۰۰-۱۹۹۹۹"	۷	۴۶	۴۵	۲	۱۹۶	-
۲۰۰۰۰ ریال و بیشتر	۷	۴۹	۴۱	۳	۱۱۰	۱
جمع (تعداد)	۱۶	۳۷	۴۳	۴	۱۰۰	۵
اظهار نشده	۹	۴	۳	-	۱۶	-

فصل سوم . تغییرات اجاره خانه در معاملات جدید

در این زمینه اطلاعات مازد و طریق بدست آمده یکی از طریق نگاههای معاملات املاک و دیگر از طریق بررسی مستقیم معاملات جدید .

۱ . نظرات مسئولان نگاههای معاملات ملکی

برای بررسی نظرات مورد بحث ، مصاحبه آزاد با ۵۷ نفر از مسئولان نگاههای معاملات املاک در مناطق چهارگانه^(۱) تهران انجام گرفت . مسائلی که با مسئولان مطرح گردید عبارتند از :

— تحول قیمت زمین در تهران بین سالهای ۱۳۴۶ و ۱۳۴۹

— تغییرات میزان خرید و فروش زمین طی دوره مزبور

— هدف از معاملات زمین (ساختمان یا معامله مجدد)

— تحول اجاره خانه در تهران طی سالهای ۱۳۴۶ تا ۱۳۴۹

در این قسمت سعی مابراین خواهد بود که عیناً نظرات متصدیان نگاهها را منعکس کنیم^(۲) . صحت و سقم برخی از نظرات در قسمت دوم همین فصل بررسی خواهد شد .

الف) قیمت زمین : بر اساس ارقامی که توسط متصدیان نگاهها ارائه شده افزایش

قیمت زمین ظرف دوره مورد بررسی فوق العاده بوده و از متوسط حدود ۳۰۰۰ ریال

در سال ۱۳۴۵ - ۱۳۴۶ به متوسط حدود ۶۰۰۰ ریال در سال

۱۳۴۹ - ۱۳۵۰ رسیده است .

به عبارت دیگر ظرف این دوره قریب ۸۴ درصد و یا سالانه بطور متوسط ۱۶/۴ درصد

بقیمت اراضی تهران افزوده شده . این امر ، به نظر صاحبان نگاههای

معاملات املاک از اهم دلایل تغییرات اجاره خانه در تهران است - جدول ۸

(۱) رک به صفحه ۱ تا ۲ همین گزارش

(۲) هرچند در مواردی متناقض باشند .

نشان میدهد افزایش قیمت زمین در مناطق مختلف تهران بکنواخت نیست و برحسب مناطق بین ۶۶ تا ۹۸ درصد رنوسان میباشد . مسئولان بهنگاهبامعمولا " این نکات را بهعنوان علت افزایش زمین ذکر میکنند :

- جلوگیری از فعالیت ساختمانی در خارج از محدوده شهر تهران که موجب افزایش قیمت زمینهای داخل محدوده گردیده
- عوارض و مالیاتهای جدید بر معاملات زمین
- افزایش عمومی قیمت ها

جدول ۸ . متوسط قیمت مترمربع زمین در مناطق چهارگانه تهران

سالها	متوسط قیمت مترمربع زمین (به ریال)		درصد افزایش
	۱۳۴۵-۱۳۴۶	۱۳۴۹-۱۳۵۰	
مناطق			
منطقه الف	۱۸۰۰	۳۴۸۴	۹۳/۶
منطقه ب	۳۷۰۰	۷۳۰۰	۹۷/۵
منطقه ج	۲۵۷۲	۴۸۰۰	۸۶/۶
منطقه د	۴۱۱۴	۶۸۳۲	۶۶/۰
تهران	۳۰۴۶	۵۶۰۴	۸۳/۹

ب (تغییرات میزان خرید و فروش زمین و هدف از معاملات : گرانی زمین ، بقول متصدیان بنگاهها ، موجب شده که معاملات مهمی انجام نگیرد و طی چهار سال اخیر میزان معاملات حدود $\frac{1}{6}$ سالهای قبل تنزل یابد . کمبود پول در بازار نیز به رکود معاملات کمک کرده .

باتوجه به رکود داد و ستد زمین ، تقریباً غالب معاملات بمنظور ایجاد ساختمان و تهیه مسکن است و کمتر معاملاتی برای سفته بازی زمین و سوداگری انجام میگردد .

ج (تحول اجاره خانه : در این مورد نیز ارقام صاحبان بنگاهها حاکی از افزایش فوق العاده است . جداول ۹ ، ۱۰ ، ۱۱ و ۱۲ تغییرات اجاره بهارا در محلات مختلف تهران برای حیاط در بست ، آپارتمان ، اطاق در حیاط در بست و اطاق در آپارتمان بدست میدهد .

متوسط اجاره يك حیاط در بست دارای چهار اطاق با تجهیزات معمولی که در سالهای ۱۳۴۵-۱۳۴۶ قریب ۴۰۰ ریال بود ، در سالهای ۱۳۴۹-۱۳۵۰ به حدود ۷۴۰۰ ریال رسیده یعنی جمعاً ۸۵ درصد و سالانه $\frac{16}{6}$ درصد از یاد یافته است . در این مورد حد اکثر افزایش در منطقه (د) به چشم میخورد (۹۳ درصد) .

افزایش اجاره آپارتمانها کمی کمتر از حیاط در بست است . اجاره يك آپارتمان چهار اطاقی با تجهیزات معمولی در سالهای ۱۳۴۵-۱۳۴۶ بطور متوسط ۳۲۰۰ ریال بود و در سالهای ۱۳۴۹-۱۳۵۰ به قریب ۵۰۰۰ ریال رسیده به این ترتیب ظرف دوره مزبور ۷۱ درصد به اجاره آپارتمانها افزوده شده یا سالانه $\frac{14}{3}$ درصد . افزایش اجاره بهادر همه مناطق یکسان نیست . حداقل افزایش در منطقه (ج) ، ۵۴ درصد ، وحد اکثر آن در منطقه (ب) ، ۹۱ درصد ، مشاهده میگردد .

— افزایش اجاره^۱ اطاق در حیات در بست ، حدود ۸۴ درصد ، و در آپارتمان به حدود ۶۹ درصد ، بترتیب به محازات تغییرات اجاره خانه در بست و آپارتمان ، بوده است .

علی که صاحبان بنگاهها برای توجیه افزایش اجاره خانه عنوان میکنند بقرار زیر است :

— افزایش قیمت زمین : به شرحی که گذشت

— مالیاتها و عوارض : مالیات ، مستغلات که شامل مال الاجاره های بیش از ۵ هزار ریال میگردد ، همراه با عوارض زمین رقم مهمی را تشکیل میدهد . بعنوان مثال اگر درآمد مستغلی ۸ هزار ریال باشد ۲۵ درصد آن بعنوان استهلاك ساختمان از پرداخت مالیات معاف بوده از باقیمانده ۱۵ درصد یعنی ۹۰۰ ریال مالیات وصول میگردد .

مالیات در موقع معاملات و نیز هزینه های مربوط به تبع تغییر در ارزش معاملاتی اراضی در منطقه بندی های جدید افزایش می یابد . بعنوان مثال اگر شخصی در سال ۱۳۴۸ ، ۲۰۰ متر زمین خریده باشد که در منطقه بندی سال مربوط متر مربعی ۱۸۸۰۰ ریال و در سال ۱۳۴۹ ارزش معاملاتی جدید آن ۲۸۸۰۰ ریال تعیین شده باشد ، در موقع معامله مجدداً باید مالیاتها و عوارض بشرح زیر پرداخت : از قیمت زمین در سال ۱۳۴۸ یعنی از ۳۶۰ هزار ریال ۳ درصد مالیات ، $\frac{1}{2}$ درصد تمهیدات و خوردشید و $\frac{8}{100}$ درصد هزینه دفترخانه یعنی هرروپهم ۵ درصد یا ۱۸۰۰۰ ریال . از مابه التفاوت در ارزش معاملاتی یعنی از ۲۰۰۰۰ ریال ، ۱۵ درصد مالیات ، $\frac{1}{2}$ درصد تمهیدات و خوردشید و $\frac{8}{100}$ درصد هزینه دفترخانه یعنی هرروپهم ۱۷ درصد یا ۳۴۰۰۰ ریال . بدین ترتیب هرروپهم شخص مزبور ۵۲ هزار ریال مالیات و عوارض پرداخت . این مبلغ حدود $\frac{9}{3}$ درصد قیمت زمین مورد بحث است .

جدول ۰۹ . تحول اجاره حیاط در بست

سالها	متوسط اجاره ماهانه حیاط در بست (به ریال)		درصد افزایش
	۱۳۴۵-۱۳۴۶	۱۳۴۹-۱۳۵۰	
منطقه الف	۱۸۲۵	۳۳۰۸	۸۱/۳
منطقه ب	۴۰۵۰	۶۸۱۰	۶۸/۱
منطقه ج	۳۴۵۷	۶۵۵۷	۸۹/۷
منطقه د	۶۶۵۷	۱۲۸۷۰	۹۳/۳
متوسط ۴ منطقه	۳۹۹۷	۷۳۸۶	۸۴/۸

ماخذ : اظهارات مسئولان بنگاههای معاملات ملکی

جدول ۱۰ . تحول اجاره و آپارتمان

مناطق	متوسط اجاره ماهانه آپارتمان (به ریال)		درصد افزایش
	۱۳۴۶-۱۳۴۵	۱۳۵۰-۱۳۴۹	
منطقه الف	۵۲۰ (۱)	۸۹۲ (۱)	۷۱/۵
منطقه ب	۳۶۲۵	۶۹۲۵	۹۱/۰
منطقه ج	۳۴۰۰	۵۲۱۰	۵۴/۴
منطقه د	۵۲۳۱	۸۸۰۰	۶۸/۲
متوسط منطقه	۳۱۹۴	۵۴۵۶	۷۰/۸

ماخذ : اظهارات مسئولان بنگاههای معاملات املاک
 (۱) در منطقه ۱ آپارتمان وجود ندارد و واحد مسکونی مورد نظر را اینجا بیک اطاق
 مییابد .

جدول ۱۱. تحول اجاره اطاق در حیات در بست

سالها		متوسط اجاره ماهانه يك اطاق در حياط دريست (به ريال)		درصد افزايش	مناطق
		۱۳۴۵-۱۳۴۶	۱۳۴۹-۱۳۵۰		
منطقه الف		۸۷۶	۱۵۸۶	۸۱/۱	
منطقه ب		۱۰۴۵	۱۷۶۰	۴۸/۴	
منطقه ج		۱۰۷۰	۲۰۵۰	۹۱/۶	
منطقه د		۱۶۰۷	۳۰۴۵	۸۹/۵	
متوسط ۴ منطقه		۱۱۴۹	۲۱۱۰	۸۳/۶	

ماخذ : اظهارات مسئولان بنگاههای معاملات ملکی

جدول ۱۲. تحول اجاره اتاق در آهارتمان

مناطق	سالها متوسط اجاره ماهانه يك اتاق در آهارتمان (به ريال)		درصد افزایش
	۱۳۴۵-۱۳۴۶	۱۳۴۹-۱۳۵۰	
منطقه الف	۵۲۰	۸۹۲	۷۱/۵
منطقه ب	۱۰۶۶	۲۰۳۷	۹۱/۱ (۱)
منطقه ج	۹۵۰	۱۳۵۶	۴۲/۷
منطقه د	۱۴۵۶	۲۴۵۰	۶۸/۳
متوسط ۴ منطقه	۹۹۸	۱۶۸۴	۶۸/۶

ماخذ : اظهارات مسئولان بنگاههای معاملات ملکی
 (۱) علت بالا بودن و افزایش مال الاجاره در منطقه ۲ وجود تعداد زیادی دانشجوی
 شهرستانی است که ترجیح میدهند در حوالی دانشگاه سکونت نمایند . چون
 تعداد اینگونه مسکن محدود است بر اثر تقاضای زیاد ، اجاره مرتباً رو به
 افزایش است .

علاوه بر مالیاتهای فوق ، شهرداری تهران از ساختمانهایی که قیمت آنها بیش از ۳۰۰ هزار ریال است ، به میزان ۵ درصد عوارض نوسازی دریافت میکند . مجموع این مالیاتها و عوارض موجب افزایش هزینه ساختمانی و در نتیجه اجاره خانه میگردد .

— افزایش قیمت مصالح ساختمانی : طی دوره مورد بررسی افزایش قیمت آجر فشاری حدود ۵۷ درصد ، گچ حدود ۵۰ درصد و تیر آهن حدود ۶۹ درصد بوده است . مسلم است که افزایش مصالح فوق قیمت تمام شده ساختمانی و در نتیجه اجاره خانه ها را بالا میبرد .

— افزایش دستمزد کارگران ساختمانی : دیگر عوامل موثر در افزایش هزینه ساختمانی دستمزد کارگران ساختمانی است طی دوره مورد بررسی دستمزد بنا ۶۰ درصد و دستمزد کارگر ساختمانی ۴۰ درصد افزایش یافته است .

— کمبود پول و مشکل سرمایه گذاری در ساختمان : چون نرخ بهره اوراق قرضه دولتی ۸ درصد یکساله و ۹ درصد برای مدت بیش از دو سال است (ضمناً از مالیات معاف میباشد) و نرخ بهره سپرده های مدت دار بانکی حدود ۷-۸ درصد ، اغلب سرمایه ها در بانکها متمرکز شده اند . بعنوان مثال اگر کسی ۶۰۰ هزار ریال در بانکی کارگزاری کند ماهانه درآمد آسانی حدود ۵۰۰ ریال بصورت بهره خواهد داشت و با توجه به مالیاتها و عوارض ، هزینه استهلاک و تعمیرات و نیز مشکلاتی که ممکن است با مستاجر پیش آید ، سرمایه گذاری در ساختمان مسکونی مقرون به صرفه نخواهد بود .

افزایش سریع جمعیت تهران همراه با مشکلاتی که در امر خانه سازی پیش آمده بالطبع از یاد اجاره خانه را بدنبال دارد .

- بهبود تسهیلات و تجهیزات مسکونی : در بعضی از محلات تهران افزایش اجاره بها تا حدی مربوط به تجهیزات بهتر است . بعنوان مثال در سال ۱۳۴۶ اجاره يك آپارتمان بدون تجهیزات - کولر ، تلفن و شومیز - حدود ۴۰۰۰ ریال بود حال آنکه در حال حاضر آپارتمان مشابه با تجهیزات کامل ۷۵۰۰ ریال اجاره داده میشود .

۲- بررسی مستقیم :

در پرسشنامه هائی که بمنظور بررسی تحول مال الاجاره در تهران تهیه گردیده ، نقل مکان مستأجران و به تبع آن تغییرات اجاره بها را میتوان جداگانه مطالعه نمود . در نمونه^۱ ما برای تمامی دوره یعنی از سال ۱۳۴۶ تا سال ۱۳۴۹ بر روی ۸۶ نقل مکان یا تغییر منزل مشاهده گردید . تعدادی از نقل مکانها (۱۷/۴ درصد) منجر به کاهش اجاره بها و تعداد بیشتری (۷۲/۵ درصد) منتهی به افزایش آن گردیده است . (۱) در مواردی (۱۰/۱ درصد) نیز تغییری رخ نداده . چنانکه از جدول ۱۳ بر میآید کاهشها تا ۸۰ درصد و افزایشها تا ۴۰۰ درصد بوده است . ولی بطور متوسط طی سالهای مورد بحث میزان افزایش اجاره بها نسبت به اجاره قبلی هنگام نقل مکان به خانه جدید ۳۸/۲ درصد است . اگر نقل مکانها را بر حسب سالها تفکیک کنیم ، هر چند تعداد نمونه بویژه در سالهای اول کم است ، معین این استنباط میگردد که بتدریج افزایش اجاره بها تشدید شده بنحویکه در سال ۱۳۴۹ به حدود ۴۷ درصد بالغ گردیده است .

جدول ۱۴ نشان میدهد که میزان افزایش اجاره بها در نقل مکانهای طبقات کم درآمد بطور محسوس کمتر از میزان افزایش آن در طبقات مرفه میباشد و از حدود ۲۵٪ در گروه درآمد کمتر از ۱۰۰۰ ریال در ماه به ۵۱ درصد در گروه درآمد بیش از ۱۰۰۰ ریال در ماه میرسد . ولی نکته فوق به این معنی نیست که در طبقات کم

(۱) منظور افزایش نسبت به اجاره ای که قبلاً "میرداختند" .

جدول ۱۳. میزان افزایش اجاره خانه در معاملات جدید تهران

جمع	سال				درصد کاهش یا افزایش اجاره خانه
	۱۳۴۹	۱۳۴۸	۱۳۴۷	۱۳۴۶	
۹	۳	۲	۳	—	منهای ۶۰-۷۹ درصد
۱۹	۸	۴	۵	۲	" ۴۰-۵۹
۱۳	۵	۴	۳	۱	" ۳۰-۳۹
۲۶	۱۲	۳	۸	۳	" ۲۰-۲۹
۲۴	۹	۷	۶	۲	" ۱۰-۱۹
۱۱	۳	۴	۴	—	" تا منهای ۹
۵۹	۲۲	۲۰	۱۵	۲	بدون تغییر = صفر
۳۶	۱۳	۱۶	۵	۲	به اضافه تا ۹ درصد
۶۰	۱۴	۲۶	۱۴	۶	" ۱۰-۱۹
۷۶	۲۷	۲۶	۲۰	۳	" ۲۰-۲۹
۵۳	۲۴	۱۴	۱۲	۳	" ۳۰-۳۹
۶۸	۲۹	۲۱	۱۸	—	" ۴۰-۵۹
۴۰	۲۱	۹	۸	۲	" ۶۰-۷۹
۱۶	۷	۴	۵	—	" ۸۰-۹۹
۳۸	۲۰	۹	۷	۲	" ۱۰۰-۱۳۹
۱۸	۱۴	۲	۲	—	" ۱۴۰-۱۷۹
۹	۳	۱	۵	—	" ۱۸۰-۲۱۹
۴	۳	—	۱	—	" ۲۲۰-۲۵۹
۱	۱	—	—	—	" ۲۶۰-۲۹۹
۲	۲	—	—	—	" ۳۰۰-۳۳۹
۳	—	۱	۲	—	" ۳۴۰-۳۷۹
۲	۱	۱	—	—	" ۳۸۰-۴۱۹
۵۸۶	۲۴۱	۱۷۴	۱۴۲	۲۸	جمع
۳۸/۲	۴۷/۳ درصد	۲۸/۱ درصد	۳۷/۲ درصد	۱۵/۴ درصد	میانگین افزایش

جدول ۱۴. میزان افزایش اجاره خانه در معاملات جدید تهران پتفکیک
گروههای درآمد - ۱۳۴۶ تا ۱۳۴۹

گروه درآمد ماهانه	تعداد خانوارهاییکه نقل مکان کرده اند	درصد افزایش
کمتر از ۲۵۰۰ ریال	۴۹	۱۲/۸
" ۲۵۰۰-۴۹۹۹	۱۸۶	۲۸/۸
" ۵۰۰۰-۷۴۹۹	۱۴۰	۴۶/۵
" ۷۵۰۰-۹۹۹۹	۸۳	۴۰/۳
۱۰۰۰۰-۱۹۹۹۹	۸۵	۵۲/۳
۲۰۰۰۰ ریال و بیشتر	۳۷	۴۷/۴
جمع	۵۸۰	-
اظهار نشده	۶	۵۲/۹

درآمد فشارگرانی اجاره خانه کمتر احساس میگردد زیرا در درآمد های مزبور محلی برای افزایش بیشتر وجود ندارد مضافاً اغلب حفظ سطح اجاره به قیمت تنزل تسهیلات مسکونی میسر شده است.

حال اگر ارقامی را که مابعدست آورده ایم با اظهارات مسئولان بنگاه های معاملات املاک مقایسه کنیم از جهت نتایج مشابه است و آن اینکه طی سالهای - اخیر افزایش اجاره خانه در معاملات جدید زیاد بوده. ولی از جهت دیگر این - اطلاعات باید یکدیگر همگن نیستند. زیرا متصدیان بنگاه ها تحول اجاره منازل تقریباً

مشابه را در مد نظر دارند و حالیکه ارقام ماتغییرات پرداخت اجاره را نسبت به خانه قبلی مستاجر نشان می دهد . در مورد اخیر (اولاً) الزاماً در خانه مشابه نیستند و (ثانیاً) عقد قرارداد اجاره الزاماً مربوط به سال قبل نیست و ممکن است مربوط به چندین سال پیش باشد . با این حال ارقامیکه در این قسمت ارائه شده از نظر فشاریکه مستاجرین به هنگام تعویض خانه متحمل میشوند بسیار معنی دار است .

فصل چهارم . مشخصات ساختمانهای اجاری و مستاجران تهران

در صفحات گذشته ضمن بحث درباره تغییرات اجاره بها تا حدی مشخصات منازل اجاری تهران عنوان گردید و معلوم شد که در سال ۱۳۴۹ يك مسكن (۱) بطور متوسط ۲/۲۳ اتاق دارد و مساحت زیربنای آن ۸/۶۰ متر مربع و مساحت آزاد آن - ۶/۲۴ متر مربع میباشد . در هر ۱۰۰ مسكن قریب ۲۱ حمام ، ۵-۶ تلفن ، حدود ۶۵ مستراح وجود دارد و در هر هزار مسكن ۵ دستگاه حرارت مرکزی و ۱۰ آسانسور نصب شده است . بطور متوسط ۲۰ سال از عمر ساختمانهای اجاری تهران گذشته . اجاره نشینان تهران بطور متوسط ماهانه مبلغ ۲۱۰۹ ریال مال الاجاره میپردازند . اما این اطلاعات کلی است و فقط درباره متوسط مساكن صادق . در سطور زیر موضوع سخن ما چگونگی توزیع تغییرهای مزبور است .

۱ . مشخصات ساختمانهای اجاری تهران

الف) واحد مسكونی : در این بررسی واحد مسكونی بقسمت مستقلی از ساختمان که دارای مستراح و آشپزخانه مستقل باشد اطلاق میگردد . (۲) چنانکه از جدول ۱۵ پیداست در ۱۳۵۱ ساختمان (در ۶ ساختمان تعداد واحد واحد مسكونی ذکر نشده) ۱۶۶۱ واحد مسكونی شمارش گردیده است . در نتیجه در هر ساختمان بطور متوسط قریب ۱/۵ واحد مسكونی وجود دارد . متجاوز از ۸ درصد ساختمانهای تهران بیش از يك واحد مسكونی ندارند و قریب ۸۹ درصد بیش از دو واحد . بنابراین فقط ۱۱ درصد از ساختمانهای تهران دارای سه واحد مسكونی و بیشتر هستند . با آنکه در سالهای اخیر احداث -

-
- (۱) منظور از مسكن تمام یا قسمتی از يك واحد مسكونی (که خود تمام یا قسمتی از ساختمان است) میباشد که در اختیار يك خانوار قرار دارد .
(۲) یعنی مناسب برای زندگی يك خانوار

جدول ۱۵۰ . توزیع ساختمانهای اجاری تهران برحسب تعداد واحد مسکونی - ۱۳۴۹

تعداد واحد مسکونی	فراوانی	درصد
یک واحد	۹۱۱	۸۰/۳
دو واحد	۹۹	۸/۷
سه واحد	۶۲	۵/۵
چهار واحد	۲۱	۱/۹
پنج واحد	۵	۰/۴
شش واحد	۲۰	۱/۸
هفت واحد	۳	۰/۳
هشت واحد	۱۰	۰/۹
نه واحد و بیشتر	۴	۰/۴
جمع	۱۱۳۵	۱۰۰/۰
اظهاری نشده	۶	-
میانگین واحد مسکونی در ساختمان	۱/۴۶۳	-

خانه های جمعی در تهران باب شده ، بررسی حاضر نشان میدهد که هنوز اینگونه خانه ها بسیار قلیلند . این امر خود از دلایل مهم وابستگی اجاره بها به نوسانات قیمت اراضی است . مطلب فوق از بررسی تعداد طبقات

(اشکوب) ساختمانها نیز پیدا است (جدول ۱۶) . هنوز در تهران متجاوز از يك چهارم ساختمانهای اجاری يك طبقه و قریب ۸۱ درصد آنها در طبقه بیشتر ندارند .

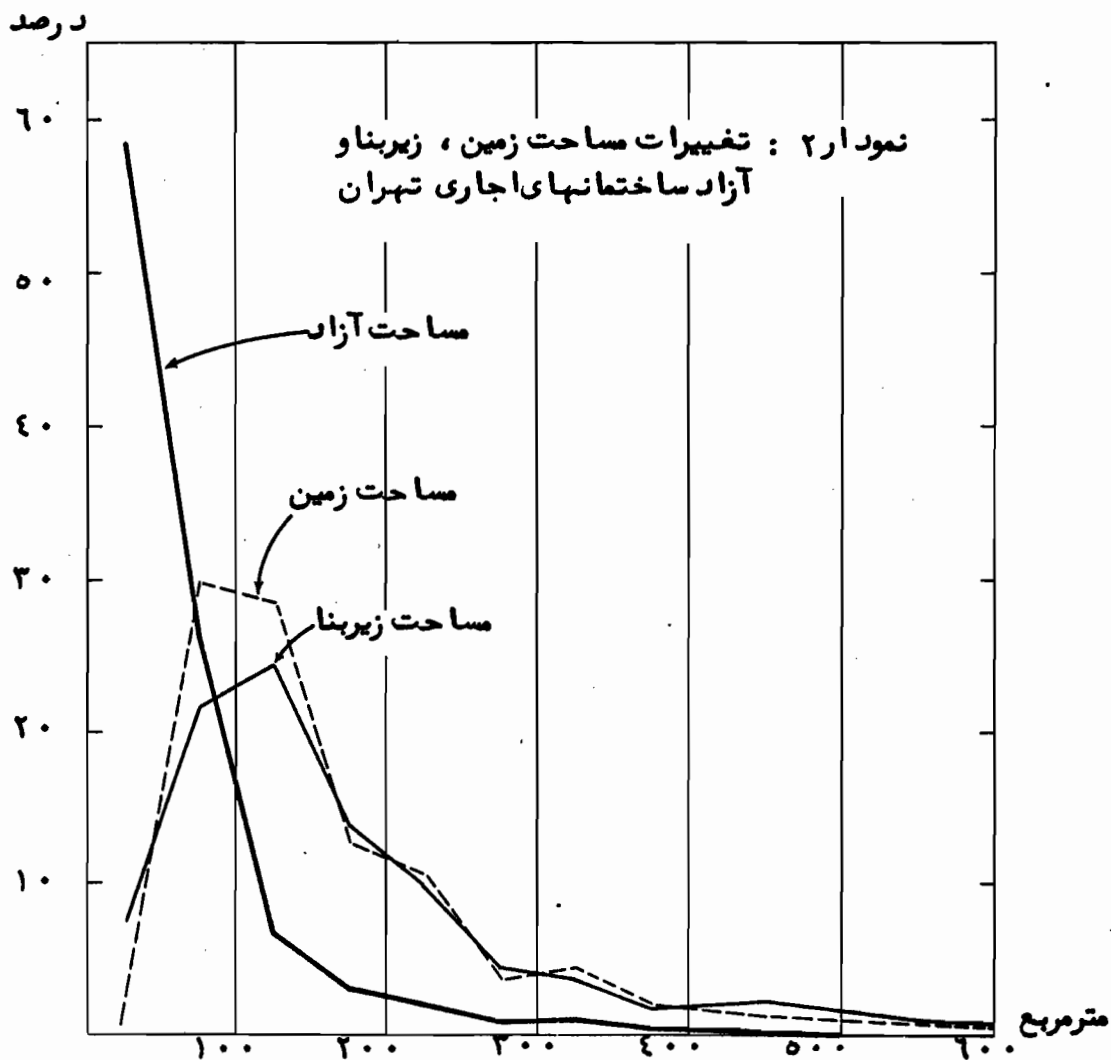
جدول ۱۶ . توزیع ساختمانهای اجاری تهران بر حسب تعداد اشکوب - ۱۳۴۹

تعداد اشکوب	فراوانی	درصد
يك طبقه	۲۹۱	۲۵/۵
۱/۵ - ۲ طبقه	۶۳۲	۵۵/۴
" ۲/۵ - ۳	۱۷۰	۱۴/۹
" ۳/۵ - ۴	۴۰	۳/۵
" ۴/۵ - ۵	۴	۰/۴
" ۵/۵ - ۶	۲	۰/۲
" ۶/۵ - ۷	۱	۰/۱
جمع	۱۱۴۰	۱۰۰/۰
اظهاری نشده	۱	-

ب (خانوار : در واحدهای مسکونی که گذشت بیش از ۳۶۰۰ خانوار زندگی میکنند یعنی بطور متوسط در هر واحد مسکونی ، که مناسب برای سکونت يك خانوار است ، ۲/۲ خانوار . ولی چنانکه از جدول ۱۷ برمیآید تراکم در درجه

اول در خانه های كوچك يك واحدی است (۳ خانوار رهرواحد) و در درجه دوم در خانه های دو واحدی (۱ / ۵ خانوار رهرواحد) است . در خانه هایی كه ۳ واحد مسكونی و یا بیشتر دارند عملاً تعداد خانوارها مساوی تعداد واحد مسكونی میباشد . آنچه گذشت حاکی از دو مطلب است : (اولاً) خانه های جمعی در حال حاضر منحصر " برای طبقات متوسط و مرفه ساخته میشود و (ثانیاً) با آنكه شرایط عینی برای خانه سازی جمع پرای طبقات كم درآمد فراهم آمده معین نظام خانه سازی در تهران نسبت به امرفوق تأخردارد .

ج (مساحت : متوسط مساحت زمین ساختمانهای اجاری (۱) تهران حدود ۱۷۵ مترمربع میباشد كه حدود ۴۰ درصد آن (۷۱ مترمربع) مساحت آزاد و بقیه یعنی



(۱) یعنی ساختمانهاییكه لا اقل يك اجاره نشین دارد .

جدول ۰۱۷. توزیع ساختمانهای اجاری تهران برحسب تعداد واحد مسکونی و تعداد خانوار ساکن - ۱۳۴۹

متوسط هر واحد مسکونی	تعداد خانوار										تعداد واحد مسکونی	
	کل	جمع	نه و بیشتر	هشت خانوار	هفت خانوار	شش خانوار	پنج خانوار	چهار خانوار	سه خانوار	دو خانوار		یک خانوار
-	-	۱	-	-	-	-	-	۱	۱	۱	-	۳ اظهار نشده
۳/۰	۲۷۵۴	۹۱۱	۴۱	۱۲	۱۳	۳۸	۴۴	۱۰۷	۱۷۲	۲۸۱	۲۰۳	- یک واحد
۱/۵	۲۹۷	۹۹	۱	۱	-	۱	۳	۱۰	۱۳	۶۰	۴	- دو
۱/۰	۱۸۷	۶۲	-	-	-	۱	۲	۲	۴۹	۳	۲	- سه
۱/۰	۸۲	۲۱	-	-	-	-	۱	۱۸	۱	۱	-	- چهار
۱/۰	۲۵	۵	-	-	-	-	۵	-	-	-	-	- پنج
۱/۰	۱۱۹	۲۰	-	-	۱	۱۸	-	۱	-	-	-	- شش
۱/۰	۲۰	۳	-	-	۲	۱	-	-	-	-	-	- هفت
۱/۰	۸۰	۱۰	-	۱۰	-	-	-	-	-	-	-	- هشت
۱/۰	۴۰	۳	۳	-	-	-	-	۲	-	-	-	- نه واحد و بیشتر
۲/۲	۳۶۰۴	۱۱۳۱	۵۱	۲۳	۱۶	۵۹	۵۷	۱۳۹	۲۳۶	۳۴۷	۲۱۰	۲ جمع

جدول ۰۱۸. توزیع ساختمانهای اجاری شهری تهران برحسب مساحت کل زمین، مساحت زیربنا^(۱) و مساحت آزار-۱۳۴۹

مساحت زمین		مساحت زیربنای		مساحت آزار		مساحت به مترمربع
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
ندار	—	—	—	۶۳	۵/۵	
۲۰—۴۹	۱۷	۱/۵	۷/۴	۶۰۵	۵۳/۰	
۵۰—۹۹	۳۴۱	۲۹/۹	۲۱/۷	۳۰۰	۲۶/۳	
۱۰۰—۱۴۹	۳۲۶	۲۸/۶	۲۴/۴	۷۷	۶/۷	
۱۵۰—۱۹۹	۱۴۴	۱۲/۶	۱۳/۹	۳۵	۳/۱	
۲۰۰—۲۴۹	۱۲۱	۱۰/۶	۹/۸	۳۴	۲/۱	
۲۵۰—۲۹۹	۴۱	۳/۶	۴/۵	۸	۰/۷	
۳۰۰—۳۴۹	۵۱	۴/۵	۳/۸	۱۱	۱/۰	
۳۵۰—۳۹۹	۲۲	۱/۹	۱/۸	۶	۰/۵	
۴۰۰—۴۹۹	۳۳	۲/۹	۴/۷	۴	۰/۴	
۵۰۰—۵۹۹	۱۴	۱/۲	۱/۸	—	—	
۶۰۰—۶۹۹	۱۲	۱/۱	۱/۶	—	—	
۷۰۰ و بیشتر	۱۷	۱/۵	۸/۷	۸	۰/۷	
جمع	۱۱۳۹	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۱۴۱	۱۰۰/۰	
میانگین	۱۷۵/۱	—	—	۷۱/۰	—	
اظهار نشده	۲	—	—	—	—	

(۱) با احتساب طبقات

حدود ۱۰۴ مترمربع مساحت زیربنای يك طبقه میباشد . باتوجه به تعداد طبقات ساختمانها ، متوسط كل مساحت زیربنای ساختمانهای مورد بحث قریب ۲۰۶ مترمربع برآورد میگردد . البته ارقام متوسط فوق نباید ایجاد توهم نماید زیرا چنانکه از جدول (۱۸) ونمودار ۲ برمیاید حدود ۳۰ درصد ساختمانها مساحت زمین وزیربنایشان وقریب ۸۵ درصد آنها مساحت آزادشان کمتر از ۱۰۰ مترمربع میباشد .

د (قیمت اراضی) : مشخصات ساختمانهای اجاری تهران از نظر قیمت اراضی به شرحی است که در جدول (۱۹) آمده است . بطور متوسط قیمت يك مترمربع زمین در این ساختمانها حدود ۳۳۰۰ ریال است ولی در حدود ۵۸ درصد ساختمانها قیمت زمین کمتر از ۳۰۰۰ ریال هر مترمربع میباشد .

هـ (مصلح ساختمانی) : هنوز در قریب ثلث ساختمانهای اجاری تهران تیرچوبی ، آجر و احیاناً " خشت و گل بکار رفته . بقیهها تیر آهن و معمولاً ۳ جرساخته شده است .

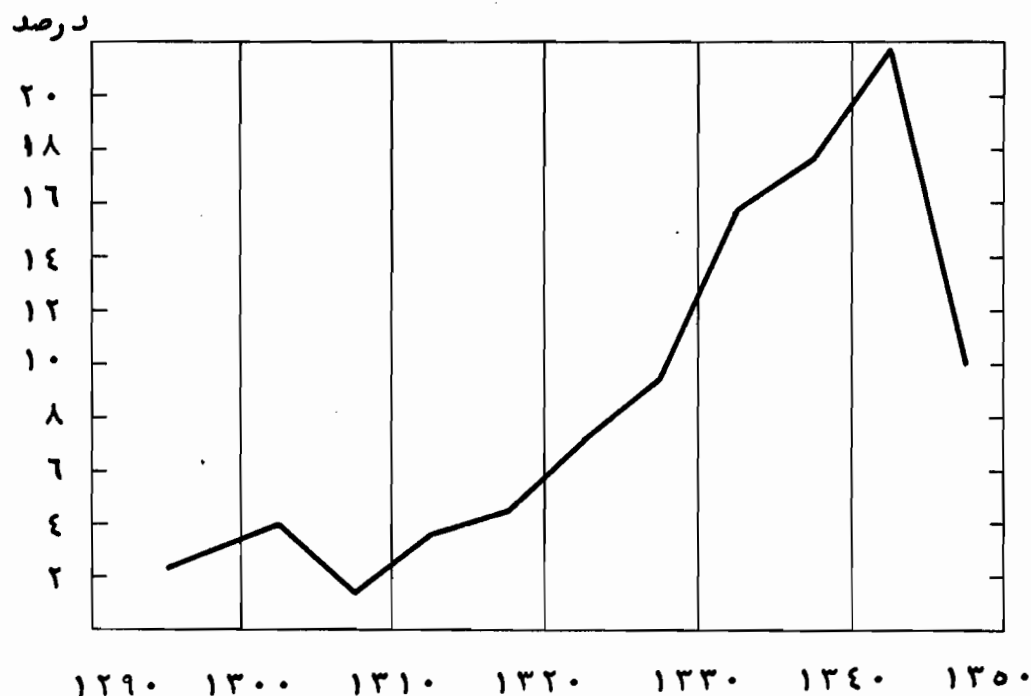
جدول ۱۹ . توزیع ساختمانهای اجاری تهران بر حسب قیمت مترمربع زمین

قیمت مترمربع زمین	فراوانی	درصد
۹۹۹ ریال و کمتر	۷۰	۷/۱
۱۰۰۰-۱۹۹۹	۱۸۳	۲۰/۲
۲۰۰۰-۲۹۹۹	۲۷۱	۳۰/۱
۳۰۰۰-۳۹۹۹	۱۶۰	۱۷/۷
۴۰۰۰-۴۹۹۹	۷۴	۶/۲
۵۰۰۰-۵۹۹۹	۳۱	۳/۵
۶۰۰۰-۶۹۹۹	۳۲	۳/۵
۷۰۰۰-۷۹۹۹	۳۳	۳/۷
۸۰۰۰-۸۹۹۹	۲۱	۲/۳
۹۰۰۰-۹۹۹۹	۱۱	۱/۲
۱۰۰۰۰ به بالا	۱۷	۱/۹
جمع	۹۰۳	۱۰۰/۰
اظهار نشده	۲۳۸	

توزیع بدینقرار است : ۶۸ درصد تیرآهن و آجر (احیاناً " چوب و خشت) ،
۲۷ درصد تیرچوبی با آجر (احیاناً " خشت) و بالاخره ۵ درصد تیرچوبی
همراه با خشت و گل .

(و) محل کسب : حدود ۸۸ درصد ساختمانهای اجاری تهران فاقد محل کسب
بوده منحصر " برای سکونت ساخته شده است و بقیه ، یعنی ۱۲ درصد ، هر
یک بطور متوسط واجد ۲ / ۶ محل کسب میباشد . به عبارت دیگر بطور متوسط
در هر ساختمان اجاری تهران ۳ / ۰ محل کسب و یا در هر ۱۰ ساختمان
۳ محل کسب وجود دارد .

(ز) سال احداث : توزیع ساختمانهای اجاری بر حسب سال احداث در جدول ۲۰
نمودار ۳ نشان داده شده است . مدارك مزبور حاکی از اینست که هرچند
متجاوز از دو سوم ساختمانهای اجاری بعد از سال ۱۳۳۰ ساخته شده است



نمودار ۳ . توزیع ساختمانها بر حسب سال احداث

معهد اپارك مسكن اجارى تهران خيلى هم جوان نيست و بطور متوسط حدود ۲۰ سال از سن آن گذشته است . تنزل شديد نسبت ساختمانهاى كه طى سالهاى ۱۳۴۵-۱۳۴۹ ساخته شده است منحصر^{هاى} به علت تقليل فعاليت ساختمانى در آن سالها نيست بلكه تا حدى توسط نحوه نمونه گيرى كــــه چارچوب آن قهرا^{هاى} قسمتى از ساختمانهاى نوساز را از قلم مياندازد ، تبیین ميگردد .

جدول ۲۰ . توزيع ساختمانها بر حسب سال احداث

سال احداث	فراوانى	درصد
قبل از ۱۳۰۰	۵۳	۴/۷
۱۳۰۰-۱۳۰۴	۴۴	۴/۰
۱۳۰۵-۱۳۰۹	۱۴	۱/۳
۱۳۱۰-۱۳۱۴	۴۰	۳/۶
۱۳۱۵-۱۳۱۹	۵۰	۴/۵
۱۳۲۰-۱۳۲۴	۸۰	۷/۲
۱۳۲۵-۱۳۲۹	۱۰۵	۹/۵
۱۳۳۰-۱۳۳۴	۱۷۴	۱۵/۷
۱۳۳۵-۱۳۳۹	۱۹۶	۱۷/۷
۱۳۴۰-۱۳۴۴	۲۴۲	۲۱/۷
۱۳۴۵-۱۳۴۹	۱۱۱	۱۰/۰
جمع	۱۰۱۰۹	۱۰۰/۰
اظهار نشده	۳۲	—

۲. مشخصات خانوارهای اجاره نشین

مشخصات منازل اجاری الزاماً مطابق وضع مسکن خانوارهای اجاره نشین نیست زیرا در بسیاری از موارد خانوار مستاجر فقط قسمتی از ساختمان اجاری را در اختیار دارد. در دستور زیر ضمن ارائه خصوصیات خانوارهای اجاره نشین تهران وضع مسکن آنان بررسی خواهد شد.

الف) طبقه شغلی، درآمد و تحصیلات: حدود ۳۹ درصد از اجاره نشینان تهران از طبقه کارگرند، خواه کارگر ساده و خواه کارگر نیمه ماهرو ماهر (۱). درآمد متوسط خانوارهای کارگری بر حسب آنکه از قشریائین یا بالا باشند به ترتیب حدود ۴۰۰۰ ریال و ۶۵۰۰ ریال در ماه است. گروه قابل توجه دیگر کارمندان عادی دولت (۲) اند که ۲۹ درصد جامعه مستاجرین تهران را تشکیل میدهند و اینان که به اعتباری اعضای طبقه متوسط "جدید" میباشند ماهانه بطور متوسط درآمدی حدود ۱۴ هزار ریال تحصیل میکنند. طبقه متوسط "قدیم"، کسبه و پیشه وران، (۳) با قریب ۲۰ درصد کل، درآمد متوسطی متجاوز از ۸ هزار ریال در ماه دارند. نسبت طبقات مرفه که مرکبند از صاحب منصبان عالیرتبه دولت، مالکان و تجار، شاغلین مشاغل آزاد و حرفه ای، کمتر از ۶ درصد کل است. متوسط درآمد گروه اخیر قریب ۲۹ هزار ریال در ماه میباشد.

عده کشاورزان در محدوده شهر تهران بسیار قلیل بوده قابل اغماض است بدون احتساب افرادیکه فاقد درآمدند متوسط درآمد (۴) ماهانه خانوار اجاره نشین در تهران حدود ۹۲۰۰ ریال است. توزیع درآمد بیین

-
- (۱) کارگر نیمه ماهرو ماهر در این بررسی به مزد بگیری اطلاق میگردد که کاریدی میکند و شغل او نام شخصی دارد، نظیر جوشکار، راننده و آهنگر.
 - (۲) تقریباً تارئیس دایره و یا معادل آن در سازمانهای کشوری و لشگری
 - (۳) فروشندگان و تولید کنندگان کوچک ولی مستقل
 - (۴) تقریباً معادل مفهوم درآمد پولی قابل تصرف در حسابداری مسلکی که البته با مفاهیم درآمد ملی، محصول ناخالص ملی و داخلی تفاوت دارد.

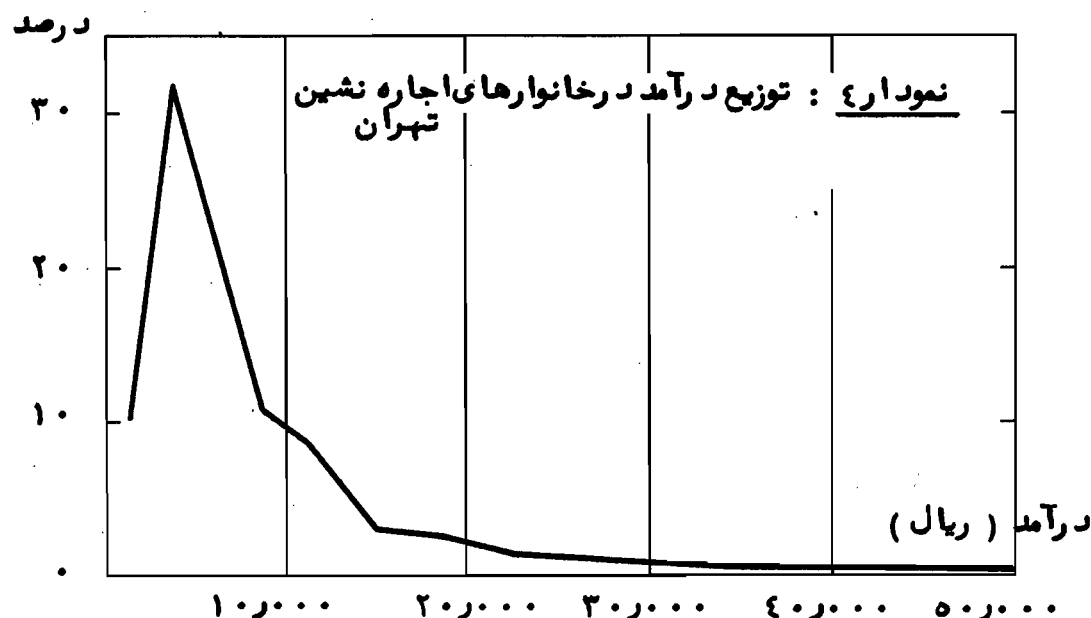
جدول ۲۱. توزیع خانوارهای اجاره نشین تهران برحسب طبقه شغلی و سواد

طبقه شغلی و فعالیت	درصد	سواد	درصد
بیمکار	۶/۳	بیسواد	۲۶/۵
محصل	۱/۰	سواد قدیمی	۱۱/۲
کارگر	۳۸/۹	حدود ابتدائی	۳۱/۵
کسبه و پیشه وران	۱۹/۵	حدود متوسطه	۲۱/۸
کارمندان عادی	۲۸/۹	دانشگاه	۸/۵
کارمندان عالی رتبه، تجار بزرگ، مشاغل آزاد و حرفه‌ای ۹/۵			
جمع	۱۰۰/۰		۱۰۰/۰
اظهاری نشده	—		۷۷۰
تعداد کل	۱۷۱۴۱		۱۷۱۴۱

خانوارها بشرح جدول ۲۲ ونمودار ۴ است . قریب ۴۲ درصد خانوارهای اجاره نشین درآمدی کمتر از ۵ هزارریال درماه دارند و حدود ۷۳ درصد درآمدی کمتر از ۱۰ هزارریال . يك پنجم خانوارها درگروه درآمد ماهانه ۱۰ هزارتا ۲۰ هزارریال قرار دارند وبقیه یعنی قریب ۱۰ درصد درگروه درآمد بیش از ۲۰ هزارریال درماه .

جدول ۲۲ . توزیع درآمد خانوارهای اجاره نشین تهران — ۱۳۴۹

گروههای درآمد	تعداد	درصد
بدون درآمد	۲۰	۱/۸
کمتر از ۲۵۰۰ ریال	۹۴	۸/۴
۲۵۰۰—۴۹۹۹*	۳۵۵	۳۱/۶
۵۰۰۰—۷۴۹۹*	۲۲۶	۲۰/۱
۷۵۰۰—۹۹۹۹*	۱۲۳	۱۰/۹
۱۰۰۰۰—۱۲۴۹۹	۹۷	۸/۶
۱۲۵۰۰—۱۷۴۹۹	۷۰	۶/۲
۱۷۵۰۰—۱۹۹۹۹	۲۹	۲/۶
۲۰۰۰۰—۲۴۹۹۹	۳۴	۳/۰
۲۵۰۰۰—۲۹۹۹۹	۲۵	۲/۲
۳۰۰۰۰—۳۹۹۹۹	۲۶	۲/۳
۴۰۰۰۰ ریال وبیشتر	۲۶	۲/۳
جمع	۱۱۱۲۵	۱۰۰/۰
اظهار نشده	۱۶	—



قریب ۲۷ درصد رویشای خانوارهای اجاره نشین فاقد سوادند و ۱۲ درصد آنان فقط سواد خواندن و نوشتن را دارند .

نزدیک به ۶۲ درصد رویشای خانوارها از تحصیلات رسمی برخوردار بوده اند .
 منتهی تعداد بیشتری (۳۱ درصد) از حد تحصیلات ابتدائی تجاوز نکرده اند و عده بالنسبه کمتری تحصیلات متوسطه (۲۲ درصد) و دانشگاهی (۸ درصد) داشته اند . اطلاعات مذکور در فوق در جدول ۲۱ خلاصه شده است .

ب) حجم خانوار ، فرزندان و کودکان مدرسه رو : چنانکه از جدول ۲۳ پیداست میانگین افراد خانوارهای اجاره نشین تهران ۴/۷ نفر است . به این ترتیب درآمد سرانه در این خانوارها ماهانه نزدیک به ۲ هزار ریال و سالانه کمی کمتر از ۲۴ هزار ریال یا حدود ۳۱۰ دلار است . هر ۱۰۰ خانوار ۴۷۰ عضو

دارد که ۲۵۰ نفر از آنان فرزندان هستند که با والدین خود زندگی میکنند و ۱۲۰ نفر از گروه اخیر مدرسه میروند - بعبارت دیگر ۵۳ درصد افراد خانوار فرزندان هستند و ضریب تحصیل بین اینان ۴۹ درصد است .

ج) سن و وضع تاهل : میانگین سن رؤسای خانوارهای اجاره نشین تهران تقریباً ۴۱ سال میباشد و همانطور که در جدول ۲۴ منعکس است بیش از نیمی از آنان (۵۴ درصد) کمتر از ۴۰ سال دارند . فاصله سنی متوسط رؤس

جدول ۲۴ . توزیع خانوارهای اجاره نشین تهران بر حسب سن رؤس خانوار و تفاوت سن با همسر - ۱۳۴۹

سن رؤس خانوار	درصد	تفاوت سن با همسر	درصد
۱۹-۱۵ سال	۱/۱	۴-۰ سال	۲۰/۴
" ۲۹-۲۰	۲۰/۵	" ۹-۵	۳۶/۸
" ۳۹-۳۰	۳۲/۰	" ۱۴-۱۰	۲۷/۲
" ۴۹-۴۰	۲۴/۷	" ۱۹/۱۵	۹/۹
" ۵۹-۵۰	۱۱/۳	۲۰ سال و بیشتر	۵/۶
۶۰ سال و بیشتر	۱۰/۴		
جمع	۱۰۰/۰		۱۰۰/۰
میانگین	۴۰/۶		۹/۲
بدون همسر	-		۱۳/۸
اظهار نشده	۸		۶

جدول ۲۳. توزیع خانوارهای اجاره نشین تهران برحسب تعداد افراد خانوار، تعداد اطفال * و تعداد اطفال مدرسه‌رو-۱۳۴۹

تعداد	افراد خانوار		اطفال		اطفال مدرسه رو	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
ندار	—	—	۲۱۱	۱۸/۵	۵۳۱	۵۶/۵
۱ نفر	۵۱	۴/۵	۱۸۵	۱۶/۲	۲۰۹	۱۸/۳
۲ "	۱۳۳	۱۱/۷	۲۲۷	۱۹/۹	۱۸۸	۱۶/۵
۳ "	۱۶۹	۱۴/۸	۲۰۵	۱۸/۰	۱۱۵	۱۰/۱
۴ "	۲۱۰	۱۸/۴	۱۲۷	۱۱/۱	۵۹	۵/۲
۵ "	۲۰۹	۱۸/۳	۱۰۱	۸/۶	۲۷	۲/۴
۶ "	۱۴۶	۱۲/۸	۵۰	۴/۴	۷	۰/۶
۷ "	۱۲۱	۱۰/۶	۲۹	۲/۵	۵	۰/۴
۸ "	۵۷	۵/۰	۴	۰/۴	—	—
۹ "	۲۶	۲/۳	۱	۰/۰۹	—	—
۱۰ "	۱۴	۱/۲	—	—	—	—
۱۱ "	۲	۰/۱۷	۱	۰/۰۹	—	—
۱۲ "	۱	۰/۰۹	—	—	—	—
۱۳ "	۱	۰/۰۹	—	—	—	—
جمع	۱۱۱۴۰	۱۰۰/۰	۱۱۱۴۱	۱۰۰/۰	۱۱۱۴۱	۱۰۰/۰
میانگین	۴/۶۶		۲/۴۷		۱/۲۱	
اظهاری نشده	۱		—		—	

* که با والدین زندگی میکنند.

خانوار اجاره نشین با همسرش ۹ سال است یعنی میانگین سن همسر رئیس خانوار اجاره نشین قریب ۳۲ سال میباشد . باید توجه داشت که نزدیک به ۱۴ درصد رؤسای خانوار بدلیل (مجرد ، طلاق و غیره) بدون همسر میباشند .

د (مهاجرت و مدت اقامت در تهران : فقط ۱۴ درصد از اجاره نشینان تهران تهرانی الاصل یعنی متولد تهراند بقیه را مهاجرین تشکیل میدهند . مهاجرین جدید آنانکه ظرف ده سال اخیر به تهران آمده اند - ۳۱ درصد کل اجاره نشینانند و مدت اقامت بقیه (۵۵ درصد) بیش از ده سال است (جدول ۲۵)

جدول ۲۵ . توزیع خانوارهای اجاره نشین بر حسب محل تولید و مدت اقامت در تهران - ۱۳۴۹

محل تولد و مدت اقامت در تهران	تعداد	درصد
متولد تهران	۱۵۶	۱۳/۷
متولد سایر نقاط	۹۸۵	۸۶/۳
۴ سال و کمتر در تهران	۱۸۴	۱۶/۱
۵-۹ سال "	۱۷۰	۱۴/۹
۱۰ سال و بیشتر	۶۲۷	۵۵/۰
اظهار نشده	۴	۰/۴
جمع	۱۲۱۴۱	۱۰۰/۰

هـ (اجاره : هر خانوار اجاره نشین تهرانی بطور متوسط در سال ۱۳۴۹ مبلغ ۲۱۰۹ ریال اجاره میپرداخت ولی تغییرات میزان اجاره بهای بسیار است و از کمترین ۵ تومان تا بیشترین ۱۰۰۰ تومان (۱) ماهانه در نوسان . در جدول ۲۶ و نمودار ۵ تغییرات میزان مال الاجاره در تهران در سال ۱۳۴۹ آمده است . و چنانکه ملاحظه میگردد توزیع مال الاجاره صورت متوازی ندارد نمای توزیع در گروه اجاره ۵۰ تا ۱۰۰ تومان در ماه است و ۶۵ درصد اجاره ها کمترین ۱۵۰ تومان در ماه میباشد .

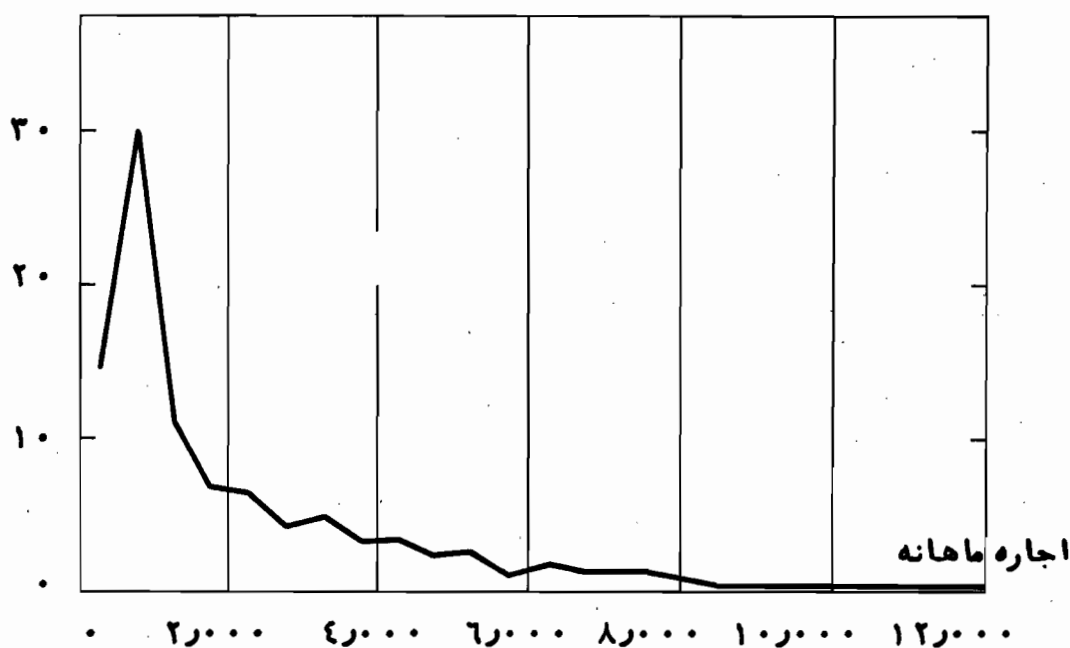
جدول ۲۶ . توزیع خانوارهای اجاره نشین تهران بر حسب میزان اجاره - ۱۳۴۹

اجاره ماهانه	تعداد	درصد
کمتر از ۵۰۰ ریال	۱۶۶	۱۴/۶
۵۰۰-۹۹۹ "	۳۴۱	۳۰/۰
۱۰۰۰-۱۴۹۹	۱۳۰	۱۱/۴
۱۵۰۰-۱۹۹۹	۷۹	۶/۹
۲۰۰۰-۲۴۹۹	۷۴	۶/۵
۲۵۰۰-۲۹۹۹	۴۸	۴/۲
۳۰۰۰-۳۴۹۹	۵۶	۴/۹
۳۵۰۰-۳۹۹۹	۳۶	۳/۲
۴۰۰۰-۴۴۹۹	۴۰	۳/۵
۴۵۰۰-۴۹۹۹	۲۶	۲/۳
۵۰۰۰-۵۴۹۹	۳۰	۲/۶
۵۵۰۰-۵۹۹۹	۱۲	۱/۱
۶۰۰۰-۶۴۹۹	۲۱	۱/۸
۶۵۰۰-۶۹۹۹	۱۶	۱/۴
۷۰۰۰-۷۴۹۹	۲۹	۲/۶
۸۰۰۰-۸۹۹۹	۹	۰/۸
۹۰۰۰-۹۹۹۹	۹	۰/۸
۱۰۰۰۰ ریال و بیشتر	۱۵	۱/۳
جمع	۱۱۳۷	۱۰۰/۰

اظهار نشده متفرقه

۴

(۱) اجاره ها عموماً بیش از ۱۰۰۰ تومان در ماه است به نسبت بسیار قلیلند .



نموداره . توزیع خانوارهای اجاره نشین بر حسب میزان
اجاره بها - ۱۳۴۹

(و) تسهیلات مسکونی : ضمن بحث های صفحات قبل اشاره ای به تسهیلات مسکونی خانوارهای مستاجر شد و منجمله معلوم گردید که متوسط مساحت زیربنای يك خانوار مستاجر ۶۱ مترمربع و مساحت آزاد او ۲۵ مترمربع است . در جدول ۲۷ علاوه بر اطلاعات فوق سایر تسهیلات و تجهیزات مستاجران نشان داده شده است .

ولی اندك توجه به توزیع برخی از تسهیلات اساسی (زیربنا ، آزاد و اطاق) بین خانوارهای مستاجر - جداول ۲۸ و ۲۹ - نشان میدهد که میانگین های

جدول ۰۲۲. تسهیلات و تجهیزات مسکونی خانوارهای اجاره نشین
(متوسط برای يك خانوار) - ۱۳۴۹

مساحت زیربنا	۶۱ مترمربع
مساحت آزاد	۲۵ "
تعداد اتاق	۲/۲ اتاق
آشپزخانه	۶۶ درصد دسترسی دارند
	۵۳ آشپزخانه در هر صد خانوار
حمام	۲۲ درصد دسترسی دارند
	۲۱ حمام در هر صد خانوار
مستراح	۱۰۰ درصد دسترسی دارند
	۶۶ مستراح در هر صد خانوار
گاراژ *	۱ درصد
برق *	۹۲ "
آب لوله کشی *	۸۷ "
تلفن	۹ " دسترسی ندارند
	۶ تلفن در هر صد خانوار
دستگاه تهویه هوا *	۰/۷ درصد
شوفاز *	۰/۹ درصد
آسانسور *	۰/۱ درصد

* تعداد کسانی که از تسهیلات و تجهیزات استفاده میکنند مساوی تعداد تسهیلات و تجهیزات است .

جدول قبلی چندان معنی دار نیست زیرا برای حدود ۶۰ درصد خانوارهای مستاجر مساحت زیربنا کمتر از ۵۰ مترمربع و مساحت آزاد کمتر از ۲۰ مترمربع می باشد. مساحت زیربنای ۳۷ درصد مستاجران کمتر از ۲۰ مترمربع برآورد گردیده است.

جدول ۲۸. توزیع خانوارهای اجاره نشین تهران بر حسب مساحت زیربنا و آزاد مساکن آنان - ۱۳۴۹

مساحت آزاد		مساحت زیربنا		مساحت مترمربع
درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۱۶/۶	۱۸۹	—	—	ندارد
۴۴/۴	۵۰۷	۳۶/۶	۴۱۸	کمتر از ۱۹ مترمربع
۲۶/۶	۳۰۴	۲۲/۷	۲۵۹	" ۴۹-۲۰
۸/۸	۱۰۰	۱۸/۵	۲۱۱	" ۹۹-۵۰
۱/۱	۲۱	۱۱/۴	۱۳۰	" ۱۴۹-۱۰۰
۰/۳	۴	۱/۱	۵۳	" ۱۹۹-۱۵۰
۰/۴	۵	۳/۲	۳۶	۲۴۹-۲۰۰
۰/۱	۱	۱/۱	۱۳	" ۲۹۹-۲۵۰
۰/۳	۳	۱/۰	۱۱	" ۳۴۹-۳۰۰
۰/۳	۳	۰/۱	۱	" ۳۹۹-۳۵۰
۰/۲	۲	۰/۶	۷	" ۴۹۹-۴۰۰
۰/۱	۱	۰/۲	۲	" ۵۹۹-۵۰۰
—	—	—	—	" ۶۹۹-۶۰۰
۰/۱	۱	—	—	۷۰۰ و بیشتر
۱۰۰/۰	۱۱۴۱	۱۰۰/۰	۱۱۴۱	جمع

(ز) نتیجه گیری - نیمرخ اجاره نشینان : حال اگر جامعه اجاره نشینان را از نظر درآمد به چهار گروه پائین (کمتر از ۲۰۰۰ ریال در ماه) ، متوسط پائین (۲۰۰۰ ریال تا ۱۰۰۰۰ ریال) ، متوسط بالا (۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ ریال) و بالا (۲۰۰۰۰ ریال و بیشتر) تقسیم کنیم نیمرخ اجاره نشینان تهران به شرح جدول ۲۹ خواهد بود . مستاجر متوسط تهرانی صاحب خانواری است متشکل از کمی کمتر از ۵ عضو (عائله) ، ۲ تا ۳ نفر فرزند که لا اقل یکی از آنان به مدرسه می رود . خانه او ۶۱ متر مربع زیر بنا و ۲۵ متر مربع مساحت آزاد یا حیاط و کمی بیشتر از ۲ اتاق دارد یعنی در هر اتاق بیش از دو نفر سکونت دارند و به ازای یک نفر عضو خانوار حدود ۱۴ متر مربع زیر بنا است که طبق موازین علمی (۱) در نقطه عطف مسکن قابل قبول قرار دارد . مستاجر مورد بحث ماهانه ۹۲۰ تومان درآمد پولی (۲) دارد که ۲۳ درصد آنرا (یعنی ۲۱۱ تومان) بابت کرایه خانه میپردازد . از هر صد خانوار فقط ۳۵ خانوار آشپزخانه ۲۱ خانوار حمام و ۶۶ خانوار مستراح مستقل دارند . حتی اگر چنین مسکنی را که ساکن آن بی تردید از نظر جا و تجهیزات در مضیقه است معیار قرار دهیم ، متجاوز از ۷۰ درصد مستاجران تهران وضعی بدتر از این دارند . وضع ۴۲ درصد از مستاجرین اگر حمل بر اغراق نشود بحرانی است زیرا اینان با پرداخت کمی کمتر از یک سوم درآمدشان بابت اجاره بها ، برای هر ۳-۴ نفر یک اتاق و به ازای هر نفر ۶/۵ متر مربع زیر بنا را اختیار دارند . آشپزخانه فقط در یک چهارم موارد چشم میخورد . حمام عملاً وجود ندارد (کمتر از ۲ درصد) و برای هر ۵/۲ خانوار (یا ۱۱ نفر) ۱ مستراح هست . مساحت زیربنای خانه های اینان

(۱) بررسی هائیکه در فرانسه بعمل آمده نشان میدهد که در خانه هائی که به ازای

هر نفر کمتر از ۴۱ متر مربع مساحت زیر بنا باشد ساکنان آنها احساس ناراحتی میکنند و اگر مساحت مزبور کمتر از ۸ متر مربع باشد وضع بحرانی تلقی میگردد .

(۲) درآمد های غیر پولی به حساب نیامده .

جدول ۲۹. نیمه نخست اجاره نشینان تهران - ۱۳۴۹

گروههای درآمد به کل	افراد	فرزندان	مدرسرو	مساحت زیربنا	مساحت آزار	تعداد اطلاق	کل اجاره	درصد اجاره هر متر	درصد حمام	درصد زیربنا	نوع اطلاق		
کمتراز ۵۰۰۰ ریال	۴۲	۴/۴	۲/۴	۱/۰	۲۴/۶	۱/۳	۷۷۷	۳۱/۱*	۲۴/۳	۱/۶	۳۹/۷	۵/۶	۳/۴
۵۰۰۰-۹۹۹۹	۳۱	۴/۷	۲/۵	۱/۲	۵۷/۵	۲/۰	۸۳۸	۲۴/۵	۲۱	۹/۹	۶۳/۷	۱۲/۲	۲/۴
۱۰۰۰۰-۱۹۹۹۹	۱۷	۵/۱	۲/۹	۱/۷	۱۱۰/۶	۳/۱	۳۱۳۵	۲۴/۲	۲۵	۶۶/۱	۴۷/۱	۲۱/۷	۱/۶
۲۰۰۰۰ ریال و بیشتر	۱۰	۴/۶	۲/۱	۱/۲	۸۴/۱	۴/۰	۳۱۴۰	۹/۰*	۲۸	۹۸/۲	۸۹/۱	۴۰/۰	۱/۲
کل**	۱۰۰	۴/۷	۲/۵	۱/۲	۶۰/۸	۲۴/۶	۲۱۰۹	۲۲/۹	۲۵	۵۲/۷	۲۰/۶	۶۵/۵	۱۴/۲

* به علت نامعلوم بودن حد پایین و بالای درآمد برآورد درصد ها باید با احتیاط تعلق گیرد

** این ارقام از سرجمعها بدست آمده و الزاماً مساوی میانگین توزین شده ستونها نیست به علاوه اطلاعات مربوط به کسانی که درآمد خود را اظهار نکردند اند نیز در آن گنجانده شده است.

بطور متوسط از ۲۵ متر مربع مساحت آزاد شان از ۲۱ متر مربع تجاوز نمی کند .
بدیهی است در چنین شرایط پرورش ۲-۳ فرزند و تحصیل آنان مواجه با
مشکلات بسیار می باشد و این سؤال پیش می آید که آیا برای گروه مزبور بهبود
مسکن مهمترین و فوری ترین مساله رفاهی نیست ؟

اول) مشخصات عمومی :

۱. شماره قسمت : ردیف خانوار نمونه ردیف خانوار در فهرست _____
 ۲. نام و نام خانوادگی : _____
 ۳. آدرس دقیق : خیابان _____ کوچه _____ شماره _____ محله _____
 ۴. اگر خانوار نقل مکان کرده ، نام و نام خانوادگی رئیس خانوار جدید : _____

- | | |
|--|---|
| ۵. خانوار نقل مکان کرده ☐ ۱ نکرده ☐ ۲ | ☐ ۶ |
| ۶. شماره منطقه : ۵-۴-۳-۲-۱ | ☐ ۷ |
| ۷. سن رئیس خانوار اگر مرد _____ | ☐ ☐ ۸-۹ |
| ۸. سن همسر (رئیس خانوار اگر زن) _____ | ☐ ☐ ۱۰-۱۱ |
| ۹. تفاوت سن _____ | ☐ ☐ ۱۲-۱۳ |
| ۱۰. محل تولد رئیس خانوار _____ | ☐ ۱۴ |
| ۱۱. مدت اقامت در تهران (اگر غیر متولد) _____ | ☐ ۱۵ |
| ۱۲. بالاترین مدرک تحصیلی رئیس خانوار _____ | ☐ ۱۶ |
| ۱۳. بالاترین مدرک تحصیلی همسر (ایضا " ۸) _____ | ☐ ۱۷ |
| ۱۴. وضع اشتغال رئیس خانوار _____ | ☐ ۱۸ |
| ۱۵. طبقه شغلی _____ | ☐ ۱۹ |
| ۱۶. وضع اشتغال همسر : شاغل ☐ ۱ نیمه شاغل ☐ ۲ غیر شاغل ☐ ۳ | ☐ ۲۰ |
| ۱۷. تعداد افراد خانوار _____ | ☐ ۲۱ |
| ۱۸. تعداد فرزندان عضو خانوار _____ | ☐ ۲۲ |
| ۱۹. تعداد فرزندان خانوار مدرسه رو _____ | ☐ ۲۳ |
| ۲۰. درآمد ماهانه خانوار (درآمد کلیه افراد خانوار به هم) _____ | ☐ ☐ ۲۴-۲۵ |

- کمتراز ۲۵۰۰ ریال ☐
 " ۴۹۹۹-۲۵۰۰ ☐
 " ۷۴۹۹-۵۰۰۰ ☐
 " ۹۹۹۹-۷۵۰۰ ☐
 " ۱۲۴۹۹-۱۰۰۰۰ ☐
 " ۱۷۴۹۹-۱۲۵۰۰ ☐
 " ۱۹۹۹۹-۱۷۵۰۰ ☐
 " ۲۴۹۹۹-۲۰۰۰۰ ☐
 " ۲۷۴۹۹-۲۵۰۰۰ ☐
 " ۲۹۹۹۹-۲۷۵۰۰ ☐
 " ۳۹۹۹۹-۳۰۰۰۰ ☐
 " ۴۰۰۰۰ ریال و بیشتر ☐

دوم) مشخصات ساختمان محل سکونت :

۲۱. تعداد واحد مسکونی	☐	۲۶
۲۲. تعداد خانوار	☐	۲۷
۲۳. مساحت کل زمین (مترمربع)	☐	۲۸-۲۹
۲۴. مساحت آزاد (مترمربع)	☐	۳۰-۳۱
۲۵. مساحت زیر بنایک طبقه (مترمربع)	☐	۳۲-۳۳
۲۶. تعداد آشکوب	☐	۳۴
۲۷. مساحت کل زیر بنا (مترمربع)	☐	۳۵-۳۶
۲۸. ارزش زمین (برهال)	☐	۳۷-۳۸
۲۹. مصالح ساختمانی	☐	۳۹
۳۰. تعداد محل کسب جزو ساختمان	☐	۴۰
۳۱. سال احداث	☐	۴۱

سوم) مشخصات قسمتی از بنا که در اختیار خانوار نمونه است :

۳۲. مساحت زیر بنا	☐	۴۲-۴۳
۳۳. مساحت آزاد	☐	۴۴-۴۵
۳۴. تعداد اتاق قابل سکونت	☐	۴۶

۲۹. علاوه بر اتاقهای فوق اگر تسهیلات زیر در اختیار خانوار است ،

ذکر کنید :

تعداد	☐	۴۷
تعداد	☐	۴۸
تعداد	☐	۴۹
تعداد	☐	۵۰
تعداد	☐	۵۱
تعداد	☐	۵۲
تعداد	☐	۵۳
تعداد	☐	۵۴
تعداد	☐	۵۵
تعداد	☐	۵۶

۳۰. تجهیزات مورد استفاده خانوار:

- ☐ ۵۷ شواژسانترال ☐ ۵۸ تلفن
☐ ۵۹ برق ☐ ۶۰ آب لوله کشی
☐ ۶۱ تهویه - کولر ☐ ۶۲ آسانسور
☐ تعداد _____
☐ مصرف دوماه آخر _____ کیلووات
☐ مصرف دوماه آخر _____ مترمکعب

۳۱. خانه با اثاثه اجاره شده یا خالی؟ ☐ خالی ☐ با اثاثه ☐ ۶۳

۳۱. بنظر شما آیا ظرف ۳-۴ سال اخیر اجاره خانه های تهران زیاد تر شده ☐ ۶۴

یا خیر؟

- ☐ نمیدانم ☐ تغییر نکرده
☐ خیلی زیاد شده ☐ کم شده
☐ زیاد شده

۳۲. اگر زیاد شده، بنظر شما علت آن چیست؟

☐ ۶۵-۶۶

- ☐ نمیدانم ☐ افزایش قیمت زمینها
☐ عوارض سطح شهر ☐ افزایش گلی قیمتها
☐ عوارض نوسازی ☐ مجهز تر شدن ساختمانها
☐ عوارض دیگر ☐ طمع مالکین
☐ افزایش قیمت مصالح ساختمانی ☐ افزایش درآمد مردم
☐ محدوده شهر (طرح جامع) ☐ افزایش مزد کارگر ساختمانی
☐ ازدیاد جمعیت تهران ☐

پاسخگو به سوال ۳۱ و ۳۲:

[illegible]

(۱) بدین آب ، برقی ، تلفنی ، شرفاژیوشابه
(۲) اطاق و حال کا پلسکونیت
(۳) مساحت مورد استعمار و ذخایر و نه کل مساحتان .