



رهنمودهای
مختصر برای
پالیسی سازان

تهیه
مسکن
برای
فقرا
در
شهرهای
آسیایی



کرایه نشینی: گزینه
به فراموشی سپرده شده
برای فقرا



کاپی رایب © برنامہ اسکان بشری سازمان ملل و کمیسیون اقتصادی و اجتماعی سازمان ملل برای آسیا و پاسیفیک، ۲۰۰۸

ISBN: 978-92-113-1937-8

HS/956/08E Housing the Poor in Asian Cities, Quick Guide 1

ترک دعوا

معرفی و تقدیم مواد این نوشته به هیچ صورت دلالت بر نگرانی سکرتریت سازمان ملل در مورد وضعیت قانونی کدام کشور، سرزمین، شهر یا منطقه یا مقامات آن یا نگرانی در مورد محدود ساختن سرحدات یا مرزها در رابطه با سیستم اقتصادی یا درجه انکشاف آن نمی کند. تحلیل ها، نتایج و پیشنهادات این نوشته الزاماً به معنای انعکاس نظرات سازمان ملل یا دولت های عضو آن نمی باشد. مواد اقتباس شده می تواند بدون اجازه به شرط ذکر منبع دوباره تولید شود.

طراحی جلد توسط تام کر. ای سی اچ آر و چاپ توسط دفتر نایروبی سازمان ملل در نایروبی

تصویر روی جلد توسط پروژه فایر (آتش) یو اس ای آی دی

سلسله نوشته مسکن گزینی فقرا در شهرهای آسیایی با حمایت مالی حکومت هالند و صندوق مالی انکشافی سازمان ملل امکانپذیر گردید

:انتشار توسط

United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP)
Rajdamnern Nok Avenue
Bangkok 10200, Thailand
Fax: (66-2) 288 1056/1097
E-mail: escap-esdd-oc@un.org
Web: www.unescap.org

and

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
P.O.Box 30030 GPO 00100
Nairobi, Kenya
Fax: (254-20) 7623092 (TCBB Office)
E-mail: tcbb@unhabitat.org
Web: www.unhabitat.org

Translated by: "Feeding Edge Management Services"

Reviewed by: Abdul Khaleq Nemat, Abdul Baqi Popal, Fahima Omar, Faridoon Noori, and Jan Turkstra

تصحیح کننده: عبدالخالق نعمت، عبدالباقی پوپل، فهیمه عمر، فریدون نوری و جان ترکسترا

پیشگفتار

زمانیکه در سومین کنفرانس وزرای اوقیانوسیه آسیا درمورد مسکن و انکشاف شهری در اندونیزیا (جون ۲۰۱۰) حضور یافتیم. مجموعه یی از هفت رهنمود ضروری را که به کمک دفتر اسکان بشر- ملل متحد (UN-HABITAT) و UNESCAP ترتیب شده بود. دستیاب نمودم و بعد از خوانش رهنمود مذکور به اهمیت آن برای افغانستان پی بردم.



کشور ما مانند سایر کشورهای روبه انکشاف دیگر جهان به مشکلات شبیه مواجه است. تاهنوزهم در افغانستان اکثر افغانها در مناطق روستایی زنده گی مینمایند اما. این کشور با سرعت زیاد رو به شهری شدن بوده و نفوس شهرها سالانه ۵-۶ فیصد در حال افزایش است. بیشترین نفوس کشورما را مردمان فقیر تشکیل میدهد و تقاضایی را که توسط مردم بخاطر مسکن صورت میگیرد توسط دولت بر آورده نمیشود. چنانچه ۶۰-۷۰ فیصد مردم مناطق غیر پلانی در شرایط ناامن زیست دارند که خانه های شان هیچ نوع مصوونیتی ندارد.

رهنمودهای متذکره برای پالیسی سازان. کارمندان دولتی و آنهایی که در پروژه های شهری سروکار دارند. در درک بهتر مشکلات مسکن به آنها کمک شایانی نموده و زمینه آنرا مساعد ساخته تا بخاطر بهبود شرایط زنده گی اشخاصی تهیدستی که در شهر زنده گی مینمایند. مداخله واقعینانه یی صورت گیرد. کمک بخاطر سرپناه برای مردم فقیر شهر. شرایط بهتر مسکن و انکشاف شهر از جمله مثال های مثبتی اند که در افغانستان حَقق می یابند. دفتر اسکان بشر ملل متحد (UN-HABITAT) در افغانستان از چندین سال به اینطرف بفعالیت های خود ادامه داده و از سال ۲۰۰۲ میلادی بدینسو وزارت امور انکشاف شهری را در راستای کاری اش کمک های ملموس و همه جانبه نموده است.

بناً وزارت امور انکشاف شهری بخاطر همکاری متداوم دفتر اسکان بشر- ملل متحد (UN-HABITAT) اظهار سپاس مینماید. جَربه دفتر اسکان بشر- ملل متحد در سطح جهانی و در سطح افغانستان در اعمار آینده بهتر شهرها خیلی ها مفید ثابت شده است و امید داریم تا وزارت امور انکشاف شهری. نهادهای دیگر افغانی و مردم شهرها کمک متداوم. تخصص و جَربه این دفتر مستفید شوند.

از دیپارتمنت انکشاف بین المللی کشور انگلستان بخاطر تمویل و تقویه شاروالی و توسعه شهری پروژه یی که دفتر اسکان بشر- ملل متحد به پایه اکمال رسانیده و بخاطر ترجمه و انتشار رهنمود متذکره اظهار امتنان مینمایم.

بدون شک و تردید این سند نه تنها برای پالیسی سازان بلکه برای همه آن سازمانها و اداراتی که مصروف پیشبرد امور مربوط مسکن میباشند. نهایت مفید خواهد بود.

سلطان حسین حصارى

وزیر امور انکشاف شهری

فهرست مطالب

شرایط

- ۲..... مسکن در شهرهای آسیایی: مالک خانه باشیم یا کرایه بگیریم؟
- ۴..... کرایه نشینی: یک بخش مهم بازار مسکن شهری.....
- ۵..... ۴ دلیل برای اینکه چرا کرایه نشینی در شهرها مشهود نیست.....
- ۶..... ۸ تصور معمول درباره کرایه نشینی.....
- ۷..... مردم چگونه به خانه های کرایه دسترسی پیدا می کنند؟

مفاهیم

- ۸..... صاحب خانه ها کی ها اند؟
- ۹..... ۵ نوع صاحب خانه ها.....
- ۱۰..... تقاضا برای کرایه نشینی چگونه تعیین می شود.....
- ۱۴..... صاحب خانه ها و کرایه نشین ها چگونه برسر کرایه توافق می کنند؟
- ۱۵..... مدت قرارداد کرایه چگونه طی می شود؟
- ۱۶..... رابطه صاحب خانه و کرایه نشین.....
- ۱۷..... وقتی کرایه نشین ها صاحب خانه اند.....

راهکرد ها

- ۱۸..... عرضه مسکن کرایه.....
- ۲۱..... چقدر کرایه باید گرفته شود؟
- ۲۲..... پالیسی هایی که کرایه نشینی را در شهرهای آسیایی تنظیم می کنند؟

ابزار و دستورالعمل ها

- ۲۵..... ۶ راه برای ترویج کرایه نشینی در پالیسی های مسکن.....

منابع

- ۲۸..... کتابها، مقالات، نشریات و وبسایت ها.....



این تصور نادرست وجود دارد که هرکس می خواهد مالک خانه باشد. برای بسیاری ها کرایه نشینی گزینه بهتر است.

عکس: ACHR

کرایه نشینی: گزینه ای به فراموشی سپرده شده برای فقرا

رهنمایی های سریع برای پالیسی سازان ۷

میلیون ها نفر در شهرهای آسیای کرایه نشین اند. کرایه نشینی ممکن است پاسخ جزئی به مشکلات مسکن در شهرها باشد. اما یک گزینه مهم است- بخصوص برای ساکنان بی بزاغت شهرها. و بویژه در شرایطی که مردم آماده یا قادر به خرید یا اعمار خانه های شخصی نیستند. باوجود آن. حکومت ها در آسیا تلاش کمی برای انکشاف کرایه نشینی موجود یا توسعه خانه های کرایه ای ارزان در مناطق جدید انجام نداده اند.

بازارهای کرایه نشینی متأثر از وضعیت اقتصادی و سیاسی و چارچوب های قانونی محلی است. و از یک شهر تا شهر دیگر می تواند بسیار متفاوت باشد. مالکان خانه ها. کرایه نشین ها و سرمایه گذاران خانه های کرایه ای را به شیوه های انعطاف پذیر و مبتکرانه ایجاد و استفاده می کنند. تا نیازها را برآورده و ارزش دارایی را به حداکثر برسانند. همه اینها باعث می شود که کرایه نشینی بخش جدا ناپذیر و کاملاً فعال بازارهای مسکن باشد.

شناخت پالیسی سازان از پیچیدگی های کرایه نشینی (رسمی و غیررسمی) در شهرهای شان مهم است و آنان باید بدانند که چگونه پالیسی های موثر و انعطاف پذیر را تنظیم و ترویج کنند. بخش اول این رهنمود مروریست بر مشخصات و کارکرد بازارهای خانه های کرایه ای. مسایل تقاضا و عرضه کرایه نشینی از جمله نظریه مسکن بدون کرایه بحث شده است. بخش بعدی این رهنمود گزینه های پالیسی برای تنظیم. ترویج و توسعه خانه های کرایه ای- بخصوص برای فقرای شهری ارائه می کند.

این رهنمود برای متخصصان نه. بلکه برای کمک به ارتقای ظرفیت مقامات و پالیسی سازان حکومت های محلی و سراسری تنظیم شده است تا درک آنان از مسایل مسکن افراد کم درآمد بسرعت بالا برود.

مسکن در شهرهای آسیایی: مالک خانه باشیم یا کرایه بگیریم؟

در چند دهه گذشته، حکومت‌ها در بسیاری کشورهای آسیایی از طرق مختلف ملکیت مسکن را ترویج کرده اند؛ تقسیم زمین‌های جدید، توسعه زیرساخت‌ها و ترانسپورت به مناطق جدید، تسهیل تهیه پول برای خانه سازی که در نتیجه برای بسیاری‌ها باصرفه بوده است، و هموار کردن راه برای سکتور خصوصی خانه سازی، توسعه مقدرار خانه‌ها و اپارتمان‌هایی که مالکان آنها درانها زندگی می‌کنند، اقتصادهای محلی را خرق می‌بخشد و به ثبات سیاسی و اجتماعی کمک می‌نماید. در بسیاری جاها، ملکیت خانه بعنوان مصوون ترین و پرترفدارترین نوع رهایش به نظر می‌رسد و ازینرو برای شهروندان مناطق شهری آسیا یک گزینه ایده آل می‌باشد، تملک خانه منبع غرور، شادی و ثبات است.

در عین حال، کرایه نشینی از شهرت بدی رنج می‌برد؛ معمولاً به صاحب خانه‌ها به چشم استثمارگران دیده می‌شود و تصور می‌شود که آنها فقط در پی گرفتن بیشترین پول از مردم آسیب پذیر و فقیر، در بدل خانه های غیر معیاری و خراب شان می‌باشند. کرایه نشینی بخصوص در بخش پایین بازار، بعنوان منبع بی قانونی خرابی شهر دیده می‌شود. خرق و جابجایی کرایه نشین‌ها نیز بعنوان منبع بالقوه ناآرامی اجتماعی تلقی می‌گردد.

اما باوجود اینهمه، تعداد زیاد کسانی که در شهرهای آسیایی زندگی می‌کنند بجای خریدن خانه‌ها به کرایه گیری ادامه می‌دهند، در واقع، تعداد افرادی که در شهرها در خانه‌های کرایه‌ای زندگی می‌کنند، رو به افزایش است. کرایه نشینی امروز بخش بزرگی از ذخیره مسکن شهری را بسیاری کشورهای آسیایی و در تعداد زیاد کشورها در نقاط دیگر جهان را تشکیل می‌دهد.

چرا مردم خانه کرایه می‌گیرند؟

برای بسیاری‌ها، تصمیم اجاره کردن خانه یک انتخاب سنجیده و معقول است، اما نه صرفاً به این دلیل که آنها قادر به خرید خانه نیستند. دلایل همه مردم برای این تصمیم مشابه هم نیستند، اما موارد ذیل را می‌توان بعنوان دلایل اصلی نام برد:

■ **کرایه نشینی به مردم اجازه می‌دهد که سیار باقی بمانند و زمانی که کار بهتری در یک محل دیگر بدست شان آمد، بدون آنکه به محل خاص یا خانه مشخصی پابند باشند.** می‌توانند به جای دیگر کوچ کنند.

■ **کرایه نشینی به مردم اجازه می‌دهد تا در چگونگی تنظیم بودیجه خانواده شان انعطاف پذیر باشند.** در شرایط سخت به خانه‌ی ارزانتر کوچ کنند و زمانی که عاید بیشتر دارند خانه‌های بهتر اجاره کنند، و بتوانند بخش بیشتر عواید شان را برای نیازهای اساسی تری چون خوراک، تعلیم، مراقبت‌های صحتی و نیازهای عاجل به مصرف برسانند.

■ **کرایه نشینی برای مردم در دوره‌های گذار زندگی شان، زمانی که هنوز آماده نیستند در محل خاصی سکونت بگزینند، سرپناه میسر می‌سازد.**

■ **کرایه نشینی برای کسانی که دوست ندارند تعهدات مالی درازمدت را بدوش بگیرند و خانه بخرند، یا هزینه درازمدت ترمیم و نگهداری خانه را عهده دار شوند، سرپناه مهیا می‌کند.**

■ **کرایه نشینی به مردم اجازه می‌دهد تا عواید بیشتر شهری شان را به اقارب خود بفرستند، یا پول شان را در خرید زمین یا خانه در قریه خود به مصرف برسانند.**

تقریباً نصف نفوس شهری در اکثر کشورهای روبه انکشاف کرایه نشینان اند. این به معنای صدها میلیون نفر می باشد.

منبع: یو.ان. هبیتات، ۲۰۰۳



PHOTO: UNHABITAT

بررسی آمار کرایه نشینان کار آسانی نیست

جمع آوری ارقام قابل مقایسه در مورد کرایه نشینی مشکل است. بسیاری کشورها، ارقام خانه ها را بدون جدا کردن کرایه نشینی و غیر کرایه نشینی و خانه های شریکی نگهداری می کنند. گاهی تمایز بسیار مشکل است. بخصوص در کشورهای آسیایی که خانواده های بزرگ هنوز معمول است. و در یک خانه اقارب و فرزندان بزرگ شده که خود خانواده هایی را تشکیل داده اند در یک خانه زندگی می کنند. علاوه بر آن، آمار کرایه نشینی که گویای ارقام عمومی کشور است. واقعیت های محلی را پنهان کند و بدین گونه فریبنده باشد. الگوهای کرایه نشینی در شهرها نسبت به مناطق روستایی ممکن است بسیار بلند باشد. و بین شهرهای مختلف یک کشور بسیار متفاوت باشند. برای مثال. اوسط ملی نسبت کرایه نشینان در هندوستان تنها ۱۱٪ است اما در شهر بنگلور این رقم ۵۵٪ است.

جدول اشغال خانه ها در کشورها

	کرایه نشین	مالک
جرمنی	—	٪۶۰
هالند	—	٪۵۳
ایالات متحده	—	٪۶۶
بریتانیا	—	٪۶۹
افریقای جنوبی	—	٪۶۹
برازیل	٪۱۱	٪۷۴
مصر	٪۲	٪۷۷
بولیوی	٪۲۲	٪۶۰
تایلند	—	٪۸۷
هندوستان	٪۳	٪۸۷

جدول اشغال خانه ها در شهرها

دیگر	کرایه نشین	مالک	دیگر
—	٪۸۹	٪۱۱	برلین
—	٪۶۳	٪۳۷	قاهره
٪۲	٪۵۵	٪۴۳	بنگلور
—	٪۵۵	٪۴۵	نیویارک
٪۲۵	٪۴۹	٪۲۶	روتردام
٪۳	٪۴۲	٪۵۵	ژوهانسبورگ
٪۵	٪۴۱	٪۵۴	بنکاک
—	٪۴۱	٪۵۸	لندن
٪۲۵	٪۲۷	٪۴۸	سانتا کروز
٪۱۰	٪۲۰	٪۷۰	ساوو پاولو

ارقام شامل مسکن رسمی و غیررسمی شهری می شود. منبع: UN-HABITAT, ۲۰۰۳, and Kumar ۲۰۰۱

کرایه نشینی: بخش مهم بازارهای مسکن

در هر شهر، کرایه نشینی عنصر مهم یک بازار مسکنی است که به تمام نیازمندی های رهايشی همه شهروندان، فقیر و غنی، پاسخ می گوید. در برخی شهرها، کرایه نشینی بخش قابل توجه کل ذخیره مسکن را تشکیل می دهد. درحالیکه در شهرهای دیگر، این رقم مکن است کمتر باشد. اما، کرایه نشینی همواره وجود داشته همیشه مورد نیاز است. تنها فقرا به خانه های کرایه نیاز ندارد. و تنها در شهرهایی با اقتصاد ضعیف خانه های کرایه وجود ندارد. حتی در برخی پیشرفته ترین شهرها، پیچیدگی های الگوهای شهرنشینی و سیاست دولت منجر به رونق بازار خانه های کرایه می شود.

۱ کرایه نشینی چیست؟

■ در حاشیه فوقانی بازار، کرایه نشینی برای اجاره داران مرفه ممکن است به شکل آپارتمان های مجلل یا خانه هایی مشترک در بلند منزل های مرکز شهر، خانه های هم خط (row-houses) یا خانه های به هم چسبیده (detached houses) به همه شکل ها و اندازه ها وجود داشته باشد.

■ برای فقرای شهری، کرایه نشینی ممکن است به شکل اتاق های ارزان در آپارتمان های کوچک شخصی، آپارتمان هایی به اندازه های مختلف در بلاک های عمومی که با سببایدی حکومت اعمار شده، یا اتاق هایی که خارج از معیار بطور خودسر در زمین هایی که بطور غیرقانونی تقسیم شده اند یا ساختمان های قدیمی ویران شده، وجود داشته باشد. این ممکن است، یک کلبه، خانه ای در حاشیه فقیر نشین شهر یا عقب خانه مالک با خدمات مشترک باشد. ممکن است خانه کرایه با اتاق های مشترک، یا حتی محلی باشد برای ذخیره کردن وسایل و جایی که بطور مشترک نصف روز یکی و نصف روز کس دیگری با توجه به وقت کارشان دران زندگی کند.

■ زمین کرایه برای رهايش: گاه ممکن است کرایه نشینی در فضای باز و یک توتنه زمین اجاره ای با خدمات یا بدون خدماتی چون برق و آب که درانجا مردم می توانند سرپناه دلخواه خود را اعمار کند؛ صورت گیرد. زمین اجاره ای بخش مهم کرایه نشینی در چندین شهر آسیایی برای فقرا و افراد مرفه می باشد.

۲ چي کسانی مسکن کرایه را بوجود می آورند؟

■ بازار کرایه نشینی رسمی: خانه های کرایه رسمی ممکن است از سوی خانه سازان، قراردادی ها و سرمایه گذاران خصوصی عرضه شود. یا از سوی مالکان کوچک زمین یا افرادی که آپارتمان های کوچک یا چند واحد کرایه را برای افزودن عواید شان آباد می کنند، مسکن کرایه. ممکن است از سوی دولت به شکل خانه های کرایه عمومی یا بلاک های و خانه های اجتماعی با سببایدی یا بدون سببایدی اعمار گردد.

■ بازار مسکن کرایه غیررسمی: مسکن کرایه همچنان ممکن است بطور غیررسمی از سوی مالکان زمین، خانواده های که در حاشیه های شهر زندگی می کنند، یا مالکان زمین های محلات فقیر نشین و یا غاصبان زمین که اتاقها، خانه ها و نمره های زمین را به اندازه های مختلف آماده و عرضه می کنند، و ازین طریق بازار غیررسمی خانه های کرایه را بوجود می آورند. خانواده هایی که در پروژه های خانه سازی دولتی، برای شان خانه توزیع شده نیز ممکن است بجای دیگری زندگی کنند و خانه های توزیع شده را برای بدست آوردن عاید اضافی به کرایه بدهند.

راز سر به مهر:

ازجایی که مشکل است بتوان گفت مسکن چی زمانی کرای ایست. پالیسی سازی کرایه نشینی بسیار مشکل است.



PHOTO: USAD FIRE PROJECT

چهار دلیل برای اینکه چرا مسکن کرای ای در شهرها غیر مشهود است

۱ معمولاً تشخیص خانه های کرای ای از خانه های که در آنها مالکان شان زندگی می کنند، مشکل است، اما ساختمان هایی که برای کرایه نشینی اعمار می گردند، یک استثناست. مسکن های کرای ای در تمام بخش های بازار مسکن یک شهر وجود دارد. کسانی هستند که در مناطق قدیمی و پر نفوس شهر، در تعمیرات کرای ای عمومی، در پروژه های خانه سازی کارکنان دولتی، در محلاتی که از سوی سکتور خصوصی برای کرایه نشینی بطور مشترک و منفرد اعمار شده اند، کرایه نشینی می کنند. همچنان کسانی هستند که در مناطق فقیر نشین و زمین های غیر معمو، در زمین هایی که بطور غیر رسمی به نمره ها تقسیم شده اند و در مناطق نیمه روستایی بطور اجاره نشین زندگی می کنند.

۲ مسکن کرای ای در تمام شهر پراکنده است. محل های رهایشی کرای ای در تمام بخش های بازار مسکن وجود دارد. زمانی که بازار مسکن رشد می کند و گزینه های رهایش افزایش می یابد، احتمال کرایه نشینی نیز بیشتر می شود. در بسیاری شهرها با توسعه گزینه های کرایه نشینی از اجاره نشینی در داخل شهر به مناطق جانبی و حاشیه های شهر، نقش انتفاعی مالکان مناطق فقیر نشین کاهش می یابد.

۳ تشخیص مالکان از کرایه نشینان مشکل است. اکثر مالکان شهری، متشبثان کوچکی اند که خودشان نیز با کرایه نشینان در یک حویلی زندگی می کنند و از موقف اجتماعی و اقتصادی مشابه برخوردار می باشند. مالکان فقیر به کرایه نشینان فقیر، اتاق کرایه می دهند درحالیکه مالکان مرفه به کرایه نشینان پولدار خانه های شان را به اجاره می دهند.

۴ معمولاً اجاره دهندگان و کرایه نشینان هردو در مورد رابطه کرایه نشینی شان سکوت می کنند. این کار برای جلوگیری از پرداخت مالیات یا پلان گذاری حکومت یا پالیسی های محلی که مانع کرایه دهی می شود، صورت می گیرد. چون قرارداد اجاره بین مالک و کرایه نشین بطور شخصی انجام می گیرد، معمولاً جزئیات آن از بیرونی ها و حتی از کرایه نشینان دیگر یک تعمیر، مخفی نگهداشته می شود.

هشت تصویر معمول در مورد کرایه نشینی

۱ در کشورهای غنی همه صاحب خانه اند. بین انکشاف اقتصادی و سطح ملکیت خانه در یک کشور رابطه کمی وجود دارد. در بسیاری کشورهای غنی اروپایی، بازارهای اجاره به نیازهای همه مردم با درآمد های متفاوت که دوست دارند بجای خرید خانه، در خانه های کرایه زندگی کنند. رسیدگی می کنند. ازینرو دران کشورها سطح افراد و خانواده هایی که مالک خانه اند پایین می باشد.

۲ همه می خواهند مالک خانه باشند. در سراسر جهان، مردم از جهات مختلف با این پیام مواجه اند که ملکیت خانه بهترین و مطمئن ترین نوع رهایش است. داشتن خانه شخصی امتیازات زیادی دارد. اما کرایه گرفتن نیز فوایدی چون خرک، انعطاف پذیری، سرمایه گذاری کمتر و تعهدات کمتر را در پی دارد.

۳ ملکیت خانه برای مردم زندگی بهتر به ارمغان می آورد. مالک خانه بودن معمولاً طبیعی تر از اجاره گرفتن به نظر میرسد- اینگونه رهایش در واقع مردم را شهروندان قانونی، با پایه های مستحکم در محل و زندگی اقتصادی کشورشان جلوه می دهد. اجاره نشینی اما در عوض پرمصرف، غیرمعیاری و محلات موقتی جلوه می کند که بیشتر افراد فقیر درانها زندگی می کنند. اما مالک خانه بودن مشکلاتی خود را دارد و کرایه نشینی بودن نیز امتیازاتی با خود دارد.

۴ کسی در مسکن کرایه سرمایه گذاری نمی کند. سرمایه گذاری در مسکن اجاره ای شاید برای تاجران سکتور خصوصی و نهادهای دولتی مثل گذشته جاذبه نداشته باشد. اما، در عین حال، در بسیار کشورهای آسیایی، سرمایه گذاری در واحد های کوچک، پراکنده و مستقل توسط مالکان انفرادی بطور چشم گیر افزایش یافته است.

۵ اجاره غیر منصفانه است. زمانی که اکثر صاحب خانه ها نخبگان پولدار و اکثر کرایه نشینان فقیر بودند. کرایه نشینی واقعاً غیر منصفانه بود. امروز، اما مالکان پولدار به اجاره نشینان پولدار و مالکان فقیر به کرایه نشینان فقیر اجاره می دهند. بخصوص رابطه مالک-اجاره نشین بین فقرا معمولاً رابطه ای متکی بر وابستگی دوجانبه می باشد.

۶ حکومت ها باید مانع مسکن کرایه کم کیفیت شود. بسیاری اجاره نشینان در شهرهای آسیایی در خانه های پرنفوس، با خدمات پایین و خانه های فرسوده زندگی می کنند. زیرا استطاعت بیشتر ازان را ندارند. معمولاً حکومت ها با تخریب اینگونه خانه ها پاسخ می دهند. اما این کار فقط به بدتر شدن وضعیت سرپناه و شلوغ تر شدن نقاط دیگر منجر می شود. بهترین روش این است که راه هایی را برای بهبود و توسعه مسکن کرایه موجود جستجو شود.

۷ نداشتن محل ثابت برای فقرا بد است. توانایی خرک آسان اجاره نشینان کم درآمد معمولاً به وضعیت اقتصادی نشان وابسته است: آنان هرجایی که وظیفه بدست آورند به آنجا کوچ می کنند. برای آنان، توانایی خرک به مفهوم نجات می باشد و ازینرو کرایه نشینی انعطاف پذیر برای نشان حیاتی می باشد.

۸ ملکیت خانه به ایجاد جامعه ای که از نظر سیاسی باثبات باشد، کمک می کند. در ایالات متحده، تا سال ۱۸۶۰ کرایه نشینان اجازه رایدهی نداشتند. زیرا صاحب خانه ها شهروندان بهتر، همسایگان بهتر و حتی شخصیت های بهتر به حساب می آمدند. اینگونه تصور، بر بسیاری پالیسی سازان آسیایی نیز اثر گذار است. آنان به اجاره نشینان بعنوان کارگران ارزشمندی نمی بینند که نیازمند انعطاف پذیری و خرک می باشند. بلکه فکر می کنند این افراد بی ثبات، فقیر، آشفته و نامطلوب اند.

Adapted from UN-HABITAT, 2003

مردم چگونه به خانه های کرایه دسترسی پیدا می کنند؟

۱ دسترسی به مسکن از طریق بازار آزاد، در بسیاری موارد، مسکن اجاره ای کاملاً آزادانه، از سوی هرکسی که به تادیه کرایه ای که صاحب خانه تقاضا دارد و توافق بر سر شرایطی که مالک خانه مطرح می کند، قادر باشد، میسر است.

۲ دسترسی به مسکن از طریق روابط، در بسیاری شهرهای آسیایی که در آنها شهرنشینی و صنعتی شدن بشدت جریان دارد، خانواده های شهری فقیر هنوز در قریه ها ریشه دارند. و بسیاری های شان سرپناه موقت، بدون کرایه (یا با کرایه پایین) برای اقارب و دوستان شان که از قریه های می آیند، مهیا می سازند. این گونه تدارکات برای مهاجران فصلی که صرفاً برای بخشی از سال در شهر مانده و کار می کنند، حیاتی میباشد.

۳ مسکن متکی بر وظیفه، مهاجران فصلی ممکن است مسکن کرایه ای یا بدون کرایه را از طریق وظیفه خود دریافت کنند. برای کارگران ساختمانی معمولاً در محل کار مسکن داده می شود. کارگرانی که در خانه ها کار می کنند، معمولاً با صاحب کار خود زندگی می کنند. و به کارگران فابریکه نیز گاهی مسکن داده می شود. برخی وظایف دولتی نیز با خود محل رهايش کرایه ای یا بدون کرایه دارد.

۴ مسکن متکی به شرایط، در برخی بازارهای کرایه، دسترسی ممکن است به شرایطی چون سطح درآمد، جنس یا نامنویسی بعنوان محصل یا شاگرد وابسته باشد. برخی مسکن های عمومی مانند خانه هایی که برای کرایه دهندگان کم درآمد اعمار می شوند، ولی بطور مشروط به گروه های مشخصی از قبیل کسانی که محلات فقیر نشین را تخلیه می کنند یا آنانی که خانه های شان را در آتش سوزی از دست داده اند، توزیع می گردد. برخی خانه های کرایه ای از سوی پوهنتون ها، موسسات خیریه و سازمان های غیر دولتی برای محصلان، زنان یا گروه های مشخص کم درآمد ساخته می شوند.

تقاضا برای مسکن اجاره ای همیشه در حال تغییر است

شرایط رقابتی بازار اجاره تنها زمانی در نظر گرفته می شود که دسترسی به آن باز و غیر مشروط باشد. در بسیاری شهرهای آسیایی، تقاضا برای خانه های کرایه ای بین فقرای شهری نسبت به شهرهای اروپایی پایین تر است. زیرا بسیاری آسیایی ها میل دارند در دوره های مختلف زندگی شان با خانواده های بزرگ در یک خانه زندگی کنند. اما زمانی که نیازهای اولیه خانواده ها مرفوع شود، تقاضا برای کیفیت بهتر و خانه های مستقل کرایه ای برای هر فرد ممکن است افزایش یابد. تقاضای افزوده ممکن است باعث شود

خانواده ها از خانه های مشترک و بدون کرایه به زندگی در خانه های کرایه ای روی آورند. پس از آن آنان ممکن است تمایل به واحدهایی با خدمات بهتر آنان را به مناطق مصوون تر و با زیرساخت های اجتماعی بهتر بکشانند. در جریان زمان، برخی اجاره نشینان ممکن است تلاش کنند که مالک خانه شوند. و به اجاره سپردن بخشی از ملک جدید شان شاید گزینه ای برای تسهیل این دوره مالی انتقالی باشد.

انواع گوناگون مالکان مسکن:

- دولتی و خصوصی
- غنی و فقیر
- رسمی و غیر رسمی
- خانواده ها و شرکت ها
- مالک باشنده و مالک غایب
- به مقیاس کلان و کوچک
- استثماری و منصفانه
- منفعت جویانه و سخاوت مندانه
- بیگانه و اقارب



PHOTO: ACHIR

مالکان کی ها اند؟

بشکل نمره های خالی یا خانه ها و اتاق های آماده شده به کرایه بدهند. تنها تفاوت در این است که سکتور خصوصی رسمی مالکان حقوق ملکیت و اعمار را در چوکات قانون دولت بدست آورده اند و مالکان در سکتور خصوصی غیر رسمی این کار را نکرده اند.

مالکان را می توان به اساس مقیاس فعالیت های شان نیز تقسیم بندی کرد. برخی مالکانی که به سرمایه های کلان دسترسی دارند ممکن است صدها واحد اجاره ای در زمین های متعدد آباد کنند. درحالیکه دیگران خانواده های انفرادی و اشخاص متقاعد باشند که در سطح بسیار کوچک، با یک یا دو اتاق کرایه در پشت سر خانه شان به این کار مشغول باشند.

زن یا مرد بودن مالکان به الگوهای مردم شناسی و عنعنات محلی وابسته است. در جاهایی که زنان امور منزل را پیش می برند، در صورتی که اجاره دهی در سطح محدود جریان داشته باشند، این زنان به کارهای اجاره نیز رسیدگی می کنند. بسیار بیوه زنان و زنان مطلقه نیز بخشی از خانه شان را به کرایه می دهند یا آنکه واحدهای جدیدی برای افزودن عواید شان آباد می کنند. مسایل طلاق و میراث داری نیز می تواند درین زمینه نقش داشته باشد. سن نیز در نقش زنان در مسایل اجاره داری نقش دارد. زیرا خانم ها معمولاً بیشتر از مردان عمر می کنند و آنان گاهی خانه ای را که به میراث برده، به کرایه می دهند.

انواع زیاد مالکان خانه وجود دارند. در کشورهای پیشرفته و همچنان در کشورهای رو به انکشاف، مالکان شامل افراد فقیر و غنی، شرکت و شخصیت های انفرادی، سکتور خصوصی و ادارات دولتی، نمایندگی های مسکن و ادارات متعدد دولتی می شوند که زمین های تحت کنترل شان را به اجاره می سپارند. برخی ها در سکتورهای رسمی و برخی در سکتورهای غیر رسمی به این کار مصروف اند.

سکتور رسمی مالکان عبارتند از:

- مالکانی که زمین شان را تا زمانی به اجاره می سپارند که زمینه بهتر استفاده برای آن پیدا کنند.
- مالکان یا سرمایه گذارانی که واحدهای کرایه روی زمین های خالی اعمار کرده و به کرایه می سپارند.
- مالکانی که در بخشی از زمین شان خانه کرایه آباد می کنند یا آنکه قسمتی از خانه شان را به کرایه می دهند.
- مالکان سرمایه گذاری که خانه های آماده را خریده و به کرایه می دهند.

به همین منوال، سکتور غیررسمی مالکان ممکن است زمینی خالی را ازان خود کرده یا به اجاره گرفته و بالای آن خانه های کرایه اعمار نماید یا زمین مورد نظر را تقسیم کرده و هر نمره آن را به اجاره بدهد. سکتور خصوصی مالکان غیر رسمی می توانند بطور غیرقانونی یک نمره زمینی را که بطور رسمی در اختیار دارند قسمت کرده و

۵ نوع مالکان خانه و زمین

تنوع در مسکن کرایبی موجود در یک شهر انعکاس دهنده تنوع در مهارت های کارآفرینی مالکان آنها و همچنین توانایی آنان در بسیج کردن دارایی ها و سرمایه های شان برای ایجاد انواع متعدد مسکن اجاره ای می باشد. این متغیرهای مالی، سرمایوی، زمینی و احساس کار آفرینی همه به واقعیت های اقتصادی و اجتماعی کلان در شهر مرتبط می باشد. و ازینرو با تغییر زمان، سرمایه گذاری در مسکن کرایبی نیز تحول می کند. بسیاری مالکان به تدریج پول های بیشتر و بیشتر از طریق کاروبارهای اجاره ای شان بدست می آورند. اما بین دسته های متعددی که در ذیل شرح داده شده در حال نوسان می باشند. این ها در عین حال سناریوهای سرمایه گذاری متفاوتی را توضیح می دهند:

۱ مالکان کوچک از هر مقدار فضایی که در اختیار دارند به منظور کرایه دهی استفاده می کنند. و معمولاً این کار را بدلیل نداشتن بدیل دیگری برای ایجاد درآمد انجام می دهند. عاید از منبع کرایه دهی خانه یا اتاق، به آنان در پرداخت قسط هایی که بالای زمین یا خانه شان وجود دارد، کمک می کند. یا آنکه این کار برای شان در تهیه مصارف ترمیم و نگهداری یا انکشاف کمک کند. عاید از منبع کرایه مکن است بعنوان چاره ای در برابر مشکل بی ثباتی در استخدام، یا بعنوان گزینه ای بخاطر انتقال از کارگری و معاش بگیری به کار شخصی استفاده شود. همچنان اجاره دهی شاید بعنوان کمک هزینه پس از تقاعد یا بمنظور سرمایه گذاری برای نسل آینده صورت گیرد.

۲ مالکان تصادفی و ضمنی دارای سرمایه و یا زمین خالی می باشند. مکن است آنها پول یا زمین را به ارث برده باشند. یا آنکه خانه خود را ترک کرده و به خانه ای کوچ کرده اند که کارفرمایان در اختیار شان قرار داده اند. شاید آنها به دلیل جدا شدن خانواده، وفات اقارب یا رفتن فرزندان شان به جای دیگر، اتاق های اضافی داشته باشند. مکن است آنان به دلیل وضعیت حاکم در بازار یا عدم مهارت، ملکیت شان را فروخته نتوانند. در همه ی این موارد، اجاره دادن زمین، خانه یا اتاق ها گزینه ایست برای جلوگیری از تصامیم عجولانه، حفظ آنچه موجود است و بدست آوردن پول بیشتر.

۳ مالکان جاری نیز مانند مالکان کوچک اند. اما این جمع با تخصصی تر عمل می کنند. آنان سرمایه زیاد برای سرمایه گذاری دارند. کاروبار اجاره ای شان به مقیاس کلان است و مکن است آنان افراد متخصص را برای تنظیم امور اجاره ای شان بگمارند. مالکان جاری به کرایه نشینانی با عواید متوسط و بالا توجه دارند تا کرایه نشینان کم درآمد. آنان بطور رسمی فعالیت می کنند. از قراردادهای کتبی استفاده نموده و معیارهای ساختمانی و مصونیت را رعایت می نمایند. مالکان جاری با توجه به اینکه در کدام بخش بازار فعالیت دارند، مکن است استراتژی های مختلف را برای به حداکثر رساندن بازدهی سرمایه گذاری ها و به حداقل رساند مالیات شان استفاده کنند. آنان الزاماً، تاجران بسیار بانفوذ و مشهور نیستند. اما احتمالاً در پی تامین آینده خود و فرزندان شان می باشند.

۴ مالکان سکتور دولتی مکن است شامل دپارتمنت ها و ادارات مختلف حکومتی باشد که زمین در اختیار دارند. و تدارکات کرایه دهی آنها شاید دربرگیرنده اعمار مسکن برای اجاره نشینان کم درآمد باشد. یا خانه های کرایبی را بعنوان امتیاز جانبی در اختیار کارکنان دولتی در ادارات مختلف قرار دهند.

۵ مالکان صاحب کار (کارفرما) عبارتند از صاحب خانه هایی که انگیزه خصوصی ندارند. اینها شامل فابریکه ها و شرکت های بزرگی اند که اتاق های کرایبی برای کارگران شان فراهم می کنند. شفاخانه هایی که اتاق برای نرس های شان مهیا می سازند. یا پوهنتون هایی که خانه های کرایبی در اختیار محصلان و اعضای فاکولته می گذارند.



مجموعه ای از ویژگی ها:

“اقتصاددانان، مسکن را بعنوان بسته ای از ویژگی ها تعریف می کنند که نه تنها جنبه های فیزیکی خانه را در بر می گیرد، بلکه شامل همه خدماتی می باشد که شخص از طریق خرید یا اجاره ی خانه به آن دست می یابد، قیمتی که یک خریدار یا اجاره کننده می خواهد بپردازد نشان میدهد که آن فرد به ویژگی های خانه ای در اختیار می گیرد، تا چای حد ارزش قابل است”

لیف، ۱۹۹۳

تقاضا برای کرایه نشینی چگونه تعیین می شود؟

یک بازار مسکن کرایه سالم و کاملاً فعال گزینه های متعددی را قیمت های مناسب و دسترسی آسان به محل کار مهیا می سازد. برای یک اجاره گیرنده غیر از درآمدی که دارد، موقعیت خانه، کار، محیط خانوادگی، خرابی و آرزوهایش نیز به انتخاب اینکه چگونه خانه ای را در کجا کرایه کند، اثر گذار می باشد. درین بخش نقش این عوامل مهم را بر کتگوری های مختلف اجاره دهندگان و اینکه اینها چگونه با مسایلی چون کیفیت، انعطاف پذیری و امنیت تطابق می یابند، به بررسی گرفته می شوند.

فاکتور ۱: کیفیت مسکن کرایه

■ **کیفیت و دوام مواد ساختمانی:** اکثر مسکن های کرایه ای در مناطق فقیر نشین شهری دارای کیفیت عالی نیستند. چون در اعمار این ساختمان ها از ارزان ترین مواد استفاده می شود و ازینرو این خانه ها ضعیف و کم کیفیت می باشند و با مشکلاتی چون ترمیم و امثال آن مواجه اند.

■ **سطح ترمیم:** نظری وجود دارد که می گوید، کمبود ترمیم کیفیت مسکن کرایه ای را نسبت به خانه ای که دران مالک زندگی می کند پایین می آورد، ترمیم بوقت مربوط به این می شود که آیا مالک خانه در کجا زندگی می کند و ارتباطش با کرایه نشین تا چای حد نزدیک است. مالکانی که در همان حویلی زندگی می کنند و ارتباط دوستانه ای با کرایه نشین هایش دارد، احتمالاً نسبت به مالکی که در جای دیگر زندگی می کند، توجه بیشتری به واحد های کرایه اش خواهد کرد، مدیران مسکن سکتور دولتی، معمولاً نسبت به مدیران ملکیت ها و کوپراتیف های خصوصی نسبت به نیازهای بازسازی و ترمیم کندتر عکس العمل نشان می دهند.

■ **سطح تعداد باشندگان:** معمولاً در واحدهای کرایه ای مربوط به افراد کم درآمد نسبت به خانه هایی که درانها مالکان شان زندگی می کنند، اتاق ها، اپارتمان ها و خانه ها از سوی تعداد بیشتری افراد استفاده می شوند. کرایه های بلند معمولاً به معنی آنست که اجاره گیران کم درآمد تنها می توانند با شریک کردن جای کم توسط افراد بیشتر گذاره کنند. فرهنگ های متفاوت نسبت به بیروبار و وجود افراد زیاد در یک خانه برداشت های متفاوت دارند. در برخی فرهنگ ها، زندگی با اعضای بیشتر خانواده نسبت به خانواده های کوچک ترجیح داده می شود. یا حداقل وجود خانواده های پرنفوس تحمل می شود، اما روشن است که بیروبار زیاد معمولاً یک مشکل است.

فاکتور ۲: دسترسی به کارها و خدمات ملکی

شدن هستند. این تعمیرات پیشگام در مناطق حاشیه ای شهر در عین حال منابع مهم رهایش کرایه متنوع می شوند. و با گذشت زمان وقتی شهر توسعه پیدا می کند. دسترسی به خدمات عمومی در آن محلات - واحدهای کرایه آنها- بهبود می یابند.

برای کرایه دهندگان کم درآمد، دسترسی به مراکز کار و خدمات عمومی حیاتی می باشند. اما مشکل این است که فشارها بالای زمین مرکزی تر شهر. رهایش کرایه نشین های کم درآمد در موقعیت های مرکزی شهر سخت می شود زیرا استفاده های جاری همان زمین ها برای مالکان خصوصی و دولتی عاید بیشتر در پی دارد..

ویژگی دیگر مسکن کرایه که می تواند اثر قابل توجه بر ارزش آن داشته باشد نزدیکی آن به محلات استخدام، ترانسپورت، مکاتب، مراقبت صحتی، بازارها، محلات عبادت و سایر زیرساخت های اجتماعی محلی می باشد. همه این خدمات عمومی و سهولت های محلی معمولاً در نقاط مرکزی تر شهر نزدیکتر، قابل دسترس تر و متنوع تر می باشد.

از همین دلیل، واحدهای کرایه در مناطق حاشیه ای شهر، که از محلات کار و خدمات عمومی دورتر اند، کمتر جاذبه داشته و ازینرو نرخ کرایه آنها به مراتب پایین تر اند، اما، ساختمان های غیر رسمی در مناطق حاشیه ای، بیشتر نزدیک مراکز رشد، جایی که کارها و ترانسپورت زیاد دور نیستند اعمار می شوند و سایر خدمات عمومی در حال ظاهر

فاکتور ۳: دسترسی به زیرساخت های اساسی

ها و محلات جاری نزدیک پردازد.



ارزش واحد کرایه را می توان از طریق اینکه دسترسی کرایه دهندگان به تسهیلاتی چون برق، آب و فاضلاب چقدر آسان است، ارزیابی کرد. در آپارتمان ها، اتاق ها و خانه های دارای تسهیلات مستقل دسترسی به آب، برق و تشناب آسان است اما در آنهایی که خدمات شریکی دارند، همواره چنین نیست. ارزش مسکن کرایه که دسترسی به امکانات در آن از اتاق ها بسیار دور می باشد یا بطور دایم میسر نیست، بسیار پایین می آید، واحدهای کرایه، خانه های محلات فقیر نشین و خانه های خودسر احتمالاً با بیشترین مشکلات در دسترسی به خدمات اولیه روبرو می باشند، زیرا معمولاً دسترسی به برق شهری و خدمات آب رسانی وابسته به داشتن برخی اسناد حقوقی و ثبت و رجستر خانه می باشد. درحالیکه بسیاری خانه های کرایه ای ازین اسناد محروم اند، درین موارد، اجاره گیران احتمالاً مجبور می شوند آب، برق، تشناب، آشپزخانه و حمام را بطور مشترک استفاده کنند و یا آنکه پول بیشتر برای اتصال برق و آب غیر رسمی از خانه

فاکتور ۴: موقعیت و سیستم های تامینات اجتماعی

استخدام نامعلوم و غیرمنظم. منابع متعدد عایداتی و مصارف غیر منتظره همه می تواند باعث شود تا اجاره گیرندگان فقیر در حالات بحرانی به شدت به خانواده های خود و شبکه های حمایتی غیررسمی در جوامع شان اتکا کنند. در عین حال. عواید پایین شان ایجاب می کند تا مصارف غیر ضروری بالای تسهیلاتی چو برق و آب. خدمات و ترانسپورت جلوگیری کنند و این کار گاهی با زندگی با اقارب یا نزدیک به آنان صورت می گیرد. وقتی شما همه ی این نیازمندی ها و محدودیت ها را بهم جمع کنید. واضح می شود که بهترین محل زندگی برای فقرا مناطق نزدیک به شبکه های حمایتی. کار و فرصت های شغلی و با زمینه دسترسی آسان به مکاتب. بازارها. مراکز مراقبت

های صحتی مراکز عبادات می باشد. از آنجایی که اکثر این روابط متکی به زیستگاه بوده و با گذشت زمان بوجود می آیند. موقعیت در آن اهمیت ویژه دارد. اگر آنان مجبور به پیمودن راه درازی برای کار یا رفع نیازمندی های اساسی دیگر خانواده ی خود ببیمایند. در واقع وقت و پول اضافی را از دست می دهند. و این به آسانی می تواند باعث عدم توازن بر هزینه های بسیار مهم خانواده شود و توانایی خانواده را برای گذراندن زندگی تحت تاثیر قرار دهد. سرمایه گذاران و اعمار کنندگان خانه. بخوبی اهمیت موقعیت را در ارزش و تقاضای خانه می دانند. برای فقرای شهری. نیز موقعیت احتمالاً مهمترین فاکتور در انتخاب خانه می باشد- چي مالک دران زندگی کند یا کرایي باشد.

فاکتور ۵: خرک اجاره نشین

غیر از کارگران موقت. مهاجران فصلی و کارگران کوتاه مدت فابریکه ها. تعداد زیاد افراد فقیری که در شهر کار می کنند نیز دلایل خوبی برای کرایه گرفتن مسکن و جلوگیری از وابسته شدن به نقاط مشخص در زندگی شان دارند. آنان به دلیل عدم مناسب بودن سرمایه گذاری در مسکن. یا به دلیل اینکه می خواهند سیار باشند. و بالاخره شاید به این دلیل که اولویت های دیگری دارند. خانه کرایه می کنند

تازه فارغان پوهنتون ها و جوانانی که در پی کسب چربه می باشند. همیشه در جستجوی وظایف تازه و با معاش بهتر می باشند ازینرو ممکن است ترک یک کار و گرفتن کار تازه را مفید بدانند. کرایه نشینان جوان در عین حال ممکن است زندگی در اتاق ها و خانه هایی را ترجیح دهند که بتوان با یادداشت کوتاه و بدون رسمیات آن را ترک گفت. افراد مجرد ممکن است پول کافی برای مسکن گزین شدن به جای دیگر ذخیره کنند. دیگران احتمالاً دوست دارند پس از یافتن کار ثابت در شهر ساکن شوند. خرک و جابجا شدن بخش مهم زندگی بسیاری ها بوده و بخش مهم اقتصاد و منابع انسانی یک کشور باشد. با آمدن این افراد به شهر. همه شان به مسکن و خانه های کرایي نیاز دارند و قیمت مناسب و محل مناسب مهمترین گزینه برای بسیاری ها می باشد.

رفت و برگشت میان شهر و روستا بخش انکار ناپذیر زندگی بسیاری آسیبی ها شده است. آنها برای خصیلات عالی. پیدا کردن کار. مراقبت های صحتی. انجام یک ماموریت اداری یا معامله اقتصادی به شهر می آیند و در همه این موارد اکثر مردم به اقامتگاه انعطاف پذیر نیاز دارند که بهترین شکل آن مسکن کرایي می باشد.

فاکتور ۶: سطح عاید کرایه دهنده



PHOTO: ACHIR

انگیزه مردم برای کرایه معمولاً مانند ملکیت خانه ارتباط صریح به امنیت دراز مدت شان دارد. تنها تفاوت درین است که بدلیل نداشتن مصوونیت عایداتی دراز مدت، افراد کم درآمد معمولاً پول شان را برای رسیدگی به مسایل دیگری چون کمک به اقارب نزدیک و تادیه هزینه های تعلیمی فرزندان و اقارب نزدیک شان اختصاص می دهند. و خرید خانه در ارجحیت قرار ندارد. نیاز به اجاره گرفتن خانه از اولویت های گوناگون بر می خیزد. ازینرو استطاعت مسکن کرایه بطور مستقیم به حل این اولویت های طولانی مدت ارتباط می گیرد.

فاکتور ۷: مرحله کرایه نشینی در دوره زندگی کرایه نشینان

با حاکم شدن روش های زندگی شهری، وابستگی ها و روش ها سنتی انجام امور به نیازهای جدید اقتصادی، الگوهای مردم شناسی و تغییرات اجتماعی انتقال یافته اند. همه ی این تغییرات با خود الگوها و رجحان های جدیدی را به شهرها می آورند.

از آنجایی که پیشرفت های طبیی نرخ مرگ و میر را کاهش و طول عمر را افزایش می دهد، خانواده ها اکنون سه تا چهار نسل گسترش می یابند. ازینرو افراد زیادی به مراقبت نیاز دارند و فنسارها بالای خانواده ها افزایش می یابند. این امر باعث می شود تا خانواده ها، اتاق های خالی خانه های شان را به دیگران کرایه بدهند و یا آنکه اعضای جوانتر خانواده به خانه های کرایه بروند.

نتایج کاهش زاد و ولد، آج آی وی ایدز، افزایش نرخ جدایی و طلاق نیز بر ترکیب و همگنی خانواده ها و در نتیجه بر تقاضای مسکن اثر گذار می باشند. بطور مثال خانواده های تحت سرپرستی خام ها، معمولاً عاید کمتر دارند که نیازمند مسکن کرایه انعطاف پذیر و ارزان می باشند تا نیازمندی های ناشی از جریان های جدید اجتماعی را برآورده سازند.

کرایه نشینی و زندگی شریکی، معمولاً خصیصه اولیه زندگی مردم است. کرایه نشینان معمولاً نسبت به صاحب خانه ها جوانتر اند و در بسیاری موارد مجرد می باشند- محصلان، مهاجران تازه، روزمزدان و کارگران ساده، کارگران فابریکه یا متخصصان، همسرانی که خانه کرایه می کنند. معمولاً نسبت به صاحب خانه ها کمتر فرزند دارند، کسانی که در خانه شریکی زندگی می کنند نیز مشابه کرایه گیرندگان اند اما آنها همکاران و دوستانی دارند که قادر به آرایه سرپناه برای شان می باشند. درحالیکه کرایه گیران ممکن است گزینه های زیادی برای اتکا به آنها نداشته باشند.



PHOTO: ACHIR

رهنمایی های سریع برای پالیسی سازان ۷. کرایه نشینی

واژه کلیدی: قابلیت انعطاف

انواع مختلف گزینه های کرایه با هزینه های مختلف. کرایه های گوناگون. قراردادهای و رابطه، به مردم اجازه می دهد تا در جستجوی مسکنی باشند که با نیازمندی ها و توانایی پولی شان در مراحل مختلف زندگی انطباق داشته باشند.



PHOTO: CASE - THAILAND

صاحب خانه ها و اجاره نشینان چگونه مسایل مربوط به اجاره را تنظیم می کنند؟

خانه شان کار می کنند یا برای کارمندان شان بعنوان امتیاز جانبی محل سکونت بدهد. اما، اکثراً یک مالک در مقابل در اختیار قرار دادن محل سکونت، از کرایه نشین پول می گیرد و مقدار کرایه به کیفیت محل سکونت و همچنان کیفیت محیط عمومی، از جمله دسترسی به زیرساخت های اساسی، خدمات عمومی، و سهولت های محل وابسته می باشد. در بسیاری محلات کرایه، نرخ کرایه در سطحی تعیین می شود که به مالک اجازه دهد از واحد کرایه منفعت کمایی کند و از سرمایه گذاری اش بهره ای عاید شود. یعنی ارزش مبلغ مصرف شده افزایش می یابد و مالک بیشتر از آنچه برای اعمار محل اجاره داده شده و حفظ و مراقبت آن به مصرف رسانده، پول کمایی کند. اما در مورد مسکن سببساییدی شده از سوی سکتور دولتی، نرخ کرایه ممکن است از آنچه برای پوره کردن سرمایه گذاری اصلی نیاز است کمتر باشد.

کرایه نشینی از نگاه فیزیکی می تواند اشکال مختلف داشته باشد. اما در بازار کرایه نشینی نیز انواع مختلف توافق های اجاره نشینی وجود دارند که بین مالکان و مستاجران منعقد می شوند. در شکل بسیار ابتدایی، یک مالک توافق می کند تا برای اجاره نشین اجازه دهد برای مدت زمان مشخص در واحد رهاپشتی مورد نظر ساکن شود و در عوض، کرایه نشین در فاصله های زمانی مشخص مقداری پول به مالک می پردازد. در عمل اما درین مورد تنوع زیادی وجود دارد.

مقدار کرایه ای که کرایه دهنده می پردازد، بیشتر به رابطه بین مالک و اجاره نشین ارتباط می گیرد. یک مالک ممکن است به اقارب و دوستانش اجازه دهد بدون کرایه در خانه اش زندگی کنند یا برای کارگرانی که در

مدت اجاره چگونه تعیین می شود

توافق اجاره-خرید بطور مثال ایجاب می کند که مالک توافق کند تا ملکیت اش را به اجاره گیرنده طی قراردادی اجاره بدهد که بتدریج او بتواند مالک آن ملکیت شود. بشرط آنکه او پول کرایه را بطور منظم و در مدت معین بپردازد. توافق اجاره-خرید در بازار تقسیم زمین رایج شده است. اما بسیاری پروژه های خانه سازی دولتی برای خانواده های کم درآمد. نیز به اساس اجاره-خرید در اختیار مردم قرار داده می شود. خانه سازان سکتور خصوصی نیز استراتژی اجاره-خرید را بعنوان وسیله ای به منظور حل مشکل مالی در فاصله بین خرید ساحه پروژه و آغاز کار اعمار استفاده می کنند.

متغیر مهم دیگر کرایه نشینی عبارت از مدت قرارداد اجاره است. قرارداد اجاره مکن است برای مدت مشخص- مانند یک ماه، یک سال، ۵ سال یا ۳۰ سال یا حتی طولانی تر باشد. در بسیاری کشورها، مدت اجاره از طریق قوانین مشخص محدود شده است اما پس از طی مدت قرارداد، می توان آنرا تمدید کرد. قرارداد های کرایه نشینی کوتاه مدت مکن است با توافق لفظی یا از طریق قراردادهای کتبی ساده انجام شود که هردو طرف مالک و مستاجر آنرا امضا کنند. اما انواع دیگر توافق های طولانی مدت نیازمند قراردادهای کتبی می باشند. گاهی حتی راجستر رسمی قرارداد نیز نیاز می شود.

قرارداد اجاره طولانی مدت "سنگ" در تایلند

"سنگ" یک شیوه اجاره دهی چینی است که تاجران آنرا به کوریا، تایوان و تایلند انتقال داده اند. در سیستم سنگ تایلند، کرایه نشینان مقدار هفتگت پول را که بنام یاد جیا (pae jia) یاد می شود. در شروع دوره اجاره می پردازد و پس از آن تا پایان دوره کرایه نشینی. مقدار پول ناچیزی را بطور ماهوار تادیه می کند. دوره قراردادهای سنگ از ۳ تا ۵۰ سال می باشد و شامل ساختمان ها و زمین های جاری می شود و همچنان سطوح مختلف اقتصادی خانه های کرایه به اینصورت اجاره گرفته می شود- حتی در مناطق فقیر نشین حاشیه های شهرها.

امتیاز مالک این است که از سرمایه گذاری که برای خرید زمین و اعمار ساختمان انجام داده فوراً پول دریافت می کند. برای کرایه دهندگان پول پیش پرداخت (pae jia). اجاره ای از نوع سنگ نسبت به قراردادهای اجاره کوتاه مدت. سنگین است اما امتیاز کرایه نشینی دراز مدت برای آنها حقوق و آزادی اعمار ساختمان دخواه شان یا تغییرات در ساختمان موجود مطابق نیازمندی شان را اعطا می کند. زمانی که دوره اجاره به پایان می رسد. اجاره نشینان معمولاً اجازه دارند قرارداد خود را تمدید کنند. و برخی توافق های سنگ این انتخاب را نیز به اجاره گیرنده می دهد تا در پایان دوره اجاره زمین یا ساختمان را خریداری کند. سیستم سنگ. در برخی ایارمان ها و خانه های درون شهری نیز استفاده می شود که از معبدهای بودایی یا بیروی ملکیت شاهنشاهی (the Crown Property Bureau) اجاره شده اند و به مدت ۱۰ تا ۲۰ سال به

اختیار اجاره گیرنده قرار داده می شود. کرایه گیرندگان مکن است مبلغ ۵۷۰۰ دالر امریکایی بعنوان پیش پرداخت در آغاز قرارداد تادیه کنند و پس از آن هر ماه حدود ۱۵ دالر امریکایی کرایه بپردازند. سیستم سنگ در اجاره دست دوم زمین یا خانه نیز بکار می رود که دران اجاره گیران حقوق کرایه نشینی شان را از طریق معامله سنگ به مستاجر فرعی انتقال می دهند. درین گونه توافق. مستاجر فرعی معمولاً یک مبلغ کلان پیش پرداخت را به اجاره گیرنده اصلی می پردازد ولی از تادیه پول ماهوار کرایه به مالک اصلی معاف می شود. این نوع اجاره دهی فرعی از طریق سنگ همیشه در مناطق فقیر نشین حاشیه های شهر. در کرایه دهی محلات مسکونی خصوصی کوچک. در پروژه های خانه سازی عمومی و خانه های کرایه جاری انجام می شود. اما این کار معمولاً بدون بنیاد قانونی صورت می گیرد.

به اساس مطالعه ای که در سال ۱۹۹۲ صورت گرفته. فیصدی سهم بردگان اصلی پروژه های اداره ملی مسکن (National Housing Authority) بین ۲۸ تا ۱۳ درصد در نوسان بوده است. دیگران همه اجاره گیران فرعی بوده اند.

منبع: ۱۹۹۳, and Yap ۲۰۰۱, De Wandeler

رابطه مالک و اجاره کننده

رابطه بین مالک و اجاره نشین به اساس یک توافقنامه صورت می گیرد. درحالیکه روابط آنها معمولاً معقولانه است. اما چند مشکل رایج قرار ذیل اند:

شکایت های مالک در مورد اینکه کرایه نشین ها مراقبت درست از خانه کرایه نمی کنند. کرایه را دیر می پردازند. در کل برخورد درست ندارند و درک نمی کنند که افزایش هزینه های آب، برق و فاضلاب و ترمیمات باعث می شود که کرایه را بالا ببریم.

کرایه نشینان شکایت می کنند که مالکان خانه های کرایه را ترمیم نمی کنند. چیزهای شکسته را بازسازی نمی کنند. برای آب و برق پول غیر منصفانه می گیرند. کرایه را بدون یادآوری قبلی افزایش می دهند. وقتی کرایه کمی دیر می شود برخورد بد می کنند. تهدید به اخراج از خانه می نمایند یا زمانی که کرایه نشینان خانه کرایه را ترک می نمایند. پول تضمین را نمی پردازند.

بسیاری توافق های کرایه بین مالکان و کرایه نشینان بطور شخصی و غیر رسمی صورت می گیرد و خارج از چارچوب حقوقی و سیستم های قانونی حکومت انعقاد می گردد. این غیررسمی بودن و کمبود اسناد رسمی باعث می شود که هرگاه بین مالک و اجاره نشین نزاعی بوجود

آید. فیصله محکمه شدیداً به مشکل روبرو شود. در برخی کشورهای آسیایی مانند هند و پاکستان. چنان با اینگونه قضایا درگیرند که گاه رسیدگی به یک نزاع بر سر اجاره چندین دهه طول می کشد. در کشورهای چینی تایلند و کامبوج. که فرهنگ بسیار پیشرفته حل منازعات از طریق سازش دارند. رفتن به محکمه معمولاً یک چیز افراطی بوده و گاهی به مفهوم آبرو ریزی هر دو جانب تعبیر می شود.

در برخی موارد. مالکان تلاش می کنند برای جلوگیری از مشکلات بعدی. صرفاً کسانی را بعنوان مستاجر قبول کنند که از سوی افراد آشنا معرفی شده باشند. اما در سایر موارد. مالکان استراتژی متفاوتی را استفاده می کنند و تلاش می کنند تا افراد بیگانه و خارجی را جلب کنند. زیرا آنان از نزدیکی زیاد با اجاره نشینان شان ابا می ورزند و دوست دارند صرفاً روابط در سطح کار و بار و تجارت با آنها داشته باشند. به این امید ممکن اجاره نشین به واحدهای اجاره ای شان توجه کنند. مقررات اجاره را احترام بگذارند و زمانی که از آنها تقاضا می شود. خانه را ترک کنند.

مالکان مسکون

زمانی که مالکان در عین ساختمان یا عین زمین با اجاره نشینان زندگی می کنند. رابطه شان بهتر است. برای اجاره نشینان وجود مالک در همان ساختمان باعث می شود که آنها از وجود خدمات بهتر اطمینان حاصل کنند و در معرفی زیرساخت های اجتماعی محل آنان را همکاری نمایند. خانه های کرایه که مالکان نیز در آنها به سر می برند به داشتن خدمات بهتر و خوب نگهداری شده تر مشهورند که در نتیجه تنش بین مالک و اجاره نشین را کاهش می دهد. علاوه بر آن. زمانی که مالکان و اجاره نشینان برای مدتی در محل مشترکی زندگی می کنند. آنان باهم آشنا می شوند و گاهی بین شان رابطه دوستانه و حمایت متقابل ایجاد می شود.



PHOTO: ACHIR

وقتی اجاره گیران صاحب خانه خود می باشند

خانواده های مستاجر فقیر اکنون صاحب خانه های خود شان می باشند:

از اگست ۲۰۰۶، برنامه بان مانکونگ از ارتقا و بحث روی برنامه اجاره بلند مدت ۳۰۱ محله زمین اجاره ای در ۲۱۱ شهر و شهرک تایلند حمایت کرد. همه این خانه ها بالای زمین دولتی اعمار می شوند و همه اجاره ها به کوپراتیف های محلی داده می شوند. نه خانواده های انفرادی، یعنی ۲۳۸۲۶ خانواده فقیر ازین امنیت برخوردارند که بگویند پس ازین کرایه نشین های طولانی مدت کوپراتیف های خودشان می باشند.



کوپراتیف های جوامع مصوونیت ملکیت در تایلند

اما در کنار دادن اطمینان به باشندگان که آنان محل سکونت شان را حفظ می کنند، مدیریت زمین از طریق کوپراتیف مردم را بهم ارتباط می دهد و آنها را بهم نزدیک می کند. جمع آوری پول کرایه بطور ماهوار نیز به نزدیک کردن مردم یاری می رساند.

تقریباً در همه پروژه های بان مانکونگ، نیروی جمعی مشهود است و به شیوه های مختلف باعث انکشافات محسوس در رفاه اعضای محل می شود. بسیاری محلات اکنون در پلان محل زیست شان، چندین واحد "مسکن محل" برای اعضای بسیار فقیر، بزرگسالان یا معلولان محل که جایی برای ماندن ندارند، در نظر می گیرند. در سایر محلات، پلان های ارتقایی شامل "خانه های مرکزی" برای افراد نیازمندی چون افراد مسن، معلولین یا افراد گرفتار آج آی وی اید اعمار می باشند. اینها نشانه های از یک سیستم رفاهی کاملاً غیرمرکزی شده می باشد که در آن جوامع متوجه افرادش می باشد.

منبع: CODI Update No. ۴, June ۲۰۰۴.
www.codi.or.th

برای فقرا، مشترک بودن محلاتی که آنها دران زندگی می کنند یک میکانیزم مهم برای زنده ماندن می باشد. و برای شان کمک می کند تا به نیازمندی های خود رسیدگی کرده و مشکلاتی را که به تنهایی قادر به حل آنها نیستند رفع کنند. برای تقویت این "نیروی مشترک" در محلات فقیر، برنامه ملی ارتقای محلی بان مانکونگ در تایلند درحال آزمایش یافتن راه هایی است تا هر جنبه روند ارتقا را بطور دستجمعی انجام دهند.

بعنوان بخشی ازین برنامه، ساکنان هر محل کوپراتیفی را تشکیل داده و در مورد مصوونیت ملکیت شان گفتگو می کنند که معمولاً زمین هایی را که اکنون در اختیار دارند، در بر می گیرد. در پروژه هایی که زمین به فرد اجاره داده می شود، معمولاً نسبت به پروژه هایی که زمین بطور دستجمعی به اجاره سپرده می شوند، مشکلات بیشتر می باشند. بدلیل اینکه "قوه کلکتیو" می تواند به مشکلات جزئی خودش رسیدگی کند. اجاره دهی زمین بطور دستجمعی، از بجان زنی و غصب زمین جلوگیری می کند. درحالی که در نقاط مرکزی شهر زمانی که زمین بنام اشخاص انفرادی ثبت می شوند، همیشه این خطر وجود دارد (رهنمود مختصر ۳ در مورد زمین)

۱

مسکن کرایه‌ای عمومی: حکومت‌ها در اکثر کشورهای آسیایی زمانی تلاش کرده‌اند تا برای بخش‌هایی از مردم نشان مسکن مهیا سازند. یکی از راه‌های انجام این کار اعمار و تهیه واحدهای رهايشی کرایه‌ای یا بدون کرایه به خانواده‌های کارکنان دولتی، از جمله نیروهای نظامی، افسران پولیس، کارکنان ملکی ادارات مختلف دولتی بوده است.

راه دیگر انجام این کار اعمار و ارائه مسکن سبب‌سازیدی شده برای مردم عامه بوده است که به اساس آن واحدهای رهايشی به گروه‌های اجتماعی کم درآمد و آسیب‌پذیر از جمله مهاجران، کسانی که از حاشیه‌های فقیر نشین و محلات خودسازنده شده‌اند یا قربانیان آتش‌سوزی سوزی فراهم می‌شود. اما، از آنجایی که هزینه سرمایه‌گذاری اعمار مقدار کافی واحدهای رهايشی که نیازمندی‌های واقعی مسکن را برآورده سازند برای حکومت‌ها بسیار بالا بود. این حکومت‌ها در توزیع واحدهای رهايشی که اعمار می‌کردند با مشکل روبرو می‌شدند. در بسیاری موارد، در جریان انتخاب مستحقین خویشتی، رفاقت، رابطه به اساس عضویت حزبی و فساد دخیل می‌شد و در نتیجه خانواده‌های بسیار نیازمند مسکن ازین پروژه‌ها محروم می‌ماندند. علاوه بر آن، علیرغم سبب‌سازیدی‌های سخاوتمندانه، کرایه‌خانه‌های این پروژه‌ها در برابر استطاعت مالی فقیرترین خانواده‌ها همچنان بسیار بالا بود. در فرجام، سرمایه‌گذاری که لازم بود و مشکلات ناشی از تخصیص و مدیریت این پروژه‌ها معمولاً حکومت‌ها را وادار می‌ساخت تا واحدهای رهايشی را به اجاره-خرید یا فروش به خانواده‌هایی خارج از گروپ مورد نظر بسپارند.

(به رهنمای مختصر ۲ در مورد مسکن افراد کم درآمد مراجعه کنید)

۲

خانه‌های کرایه‌ای خصوصی: در نتیجه این مشکلات در تولید و عرضه مسکن عمومی، در بسیاری کشورهای آسیایی نقش حکومت در مسکن رو به کاهش بوده است. و سکتور خصوصی (رسمی و غیررسمی) بعنوان تولیدکننده اصلی بسیاری خانه‌های کرایه‌ای عرضه‌اند کرده است. در بسیاری شهرهای آسیایی، سکتور غیررسمی بعنوان بزرگترین عرضه‌کننده مسکن مطرح می‌باشد و بین ۶۰٪ الی ۹۰٪ واحدهای رهايشی افراد و خانواده‌ها کم درآمد را در یک شهر تهیه می‌کنند.

سکتور غیر پلانی برای جات:

در حالی که یک پروژه پیشنهادی تخصیص مسکن به مردم محل در پنومپن در جریان بود، اتاق‌های کوچک کرایه‌ای در خانه‌های جدید ظاهر شدند. چون سکونت‌گاه جدید به فابریکه‌های ناسجی بسیار نزدیک واقع شده تقاضای بسیار شدیدی برای اتاق‌های ارزان برای کارگران وجود داشت. مسکن در اکفیوات مین چیی (Akphivat Mean Cheay) برای ۱۲۹ خانواده طرح ریزی شده بود. اما وقتی تکمیل شد، این محل ۹۷ اتاق اضافی به کارگران فقیر فابریکه نیز فراهم کرده بود.

منبع: ACHR



PHOTO: UNHABITAT



PHOTO: ACHR

کاست و رابط نسبی:

به دلیل روابط بسیار نزدیک کاست و نسبی بین کارگران مهاجر الماس در سورات، اتاق ها معمولاً به اقارب یا کسانی که از یک قریه اند یا از یک کاست می باشند، اجاره داده می شود. برخی مالکان می گویند، هرچند این روابط اجتماعی مبلغ کرایه را محدود می سازد، اما این بخشی از مسوولیت اجتماعی شان می باشد.

کارگران مهاجر، مالکان و اجاره نشینان در سورات، هندوستان

■ سیستم "بستر گرم" که شامل اتاق و غذای پخته ی خانگی می شود.

کرایه ها با توجه به کیفیت محل رهايش و موجودیت خدمات متفاوت می باشند. کرایه به رابطه بین مالکان انفرادی و اجاره نشینان شان نیز وابسته است. یک اتاق به مساحت ۱۰ متر مربع با دیوارهای چوبی و سقف آهن چادری ممکن است ماهانه ۲-۶ دلار امریکایی کرایه داشته باشد. درحالیکه اتاقی به همان اندازه با دیوارهای خشتی و سقف کانکریتی به ۲۰-۳۰ دلار کرایه گرفته شود.

Source: Kumar, ۲۰۰۱

این مثال خوبی است از اینکه چگونه کرایه نشینی برای مالک و مستاجر مفید می باشد- بخصوص وقتی مستاجران کارگران مهاجر اند که تلاش دارند مصارف مسکن شان را به حداقل رسانده و پول های ارسالی شان به قریه ها را افزایش دهند. و زمانی که مالک نیز بسیار فقیر است، و از کرایه ای که بدست می آورد برای تهیه نیازهای روزمره و انکشاف مسکن خود استفاده می کند.

منبع: کوامر، ۲۰۰۱

شهر سورات، در غرب هند شهر مهاجران است. ۶۰٪ از ۲ میلیون باشنده (که ۸۰٪ شان در خانه های غیراصولی زندگی می کنند) آن شهر را مهاجران ولایات فقیر و در معرض خشک سالی تشکیل می دهد. اکثرشان برای کار در کارخانه های نساجی و ورکشاپ های پاک کاری الماس آمده اند. اکثر کارگران نساجی و الماس از طریق قراردادی های فرعی به کار گماشته می شوند و وابسته به مهارتی که دارند، ماهانه ۴۰-۸۰ دلار کمایی می کنند.

تقاضای مسکن ارزان برای کارگران در مناطق اطراف آن صنایع باعث شد تا متشبهان با زمینداران معامله ای انجام دهند و زمین های زراعتی را به محلات رهايشی تبدیل نموده و به این طریق بطور غیر رسمی به خانه سازی دست بزنند. نمره های زمین در محلات رهايشی و مسکونی های غیر معمور، معمولاً بدون هیچ برنامه ای به کارگران فقیر مهاجر، به اساس قسط به فروش رسیده اند و آنها بعداً واحدهای مسکونی غیر پلانی را روی نمره های زمین شان آباد کرده اند تا با اجاره دادن آنها قیمت زمین و خانه را بپردازند. بسیاری این "مالکان" خودشان نیز قبلاً اجاره نشین بوده اند. واحدهای اجاره ای این کالونی ها به دو شکل عمده می باشند:

■ اتاق های انفرادی (جداگانه یا شریکی) از سوی مالکی که خودش نیز دران خانه زندگی می کند به اجاره داده می شود.

در محلات غیرپلانی انکشاف یافته مغولستان، کرایه افزایش می یابد

دسترسی به آب جاری و فاضلاب، برخی مالکان اتاق‌ها در محله کارگران به جاهای دیگر کوچ کرده و اتاق‌های خود را به مهاجران اخیر کرایه داده‌اند.

وضعیت درین محله کارگری به مراتب خرابتر شده و درحالیکه این "گر"‌ها از هیچگونه زیرساخت و خدمات ابتدایی برخوردار نمی‌باشند. و بدلیل عدم ترمیم و رسیدگی در وضعیت بدی قرار دارد. اکنون فقیرترین ساکنان محله "گر" دران بسر می‌برند. این امربر کرایه اتاق‌های محله کارگران اثر گذاشته است. بسیاری اتاق‌ها اکنون از سوی فقیرترین مهاجران روستایی به کرایه گرفته شده- کسانی که استطاعت آوردن خیمه‌های شان را از مناطق روستایی ندارند.

یک پروژه محلی در سالهای اخیر راه اندازی شده تا وضعیت زندگی مردم را دران محل بهبود ببخشد. اما این انکشافات کرایه اتاق‌ها را بالا برده و بسیاری کرایه نشینان بسیار فقیر از آنجا بیجا شده‌اند. این اتفاق همیشه در نتیجه انکشاف مناطق فقیرنشین بی نقشه می‌افتد: درحالیکه مالکان ساختمان‌ها و اتاق‌ها ممکن است از پروسه انکشاف بهره ببرند. کرایه دهندگان معمولاً مجبورند برای وضعیت بهبود یافته، کرایه بیشتر بپردازند و احتمالاً فشار افزایش کرایه آنها را مجبور به ترک آن منطقه کند.

منبع: UNESCAP

زمانی که مغولستان تحت حاکمیت سیستم سوسیالیستی دارای اقتصادی پلانی مرکزی بود. حکومت خانه‌هایی را در حوالی شهر اولن باتور، پایتخت کشور به منظور اسکان کارگران فابریکه‌های دولتی اعمار کرد. برای کارگران واحدهای مسکونی یک اتاقه درین تعمیرات اختصاص داده شده بود. که ماهوار برای آن کرایه می‌پرداختند. درین کلبه‌ها آب نل وجود نداشت و تشناب نیز در مستراح‌های مشترک بیرون اتاق‌ها میسر بود.

در جریان انتقال به اقتصاد بازار در اوایل دهه ۱۹۹۰ میلادی، اکثر این فابریکه‌ها ورشکست شدند. هرچند کارگران وظایف شان را از دست دادند اما برای اتاق‌هایی که درانها زندگی می‌کردند، سند دریافت کردند.

انتقال سریع به اقتصاد بازار و خشک‌سالی‌های پیهم و زمستان‌های سخت در کشور، بسیاری ساکنان روستاها را به اولن‌باتور کشاندند. جایی که آنها در زمین‌های خالی اطراف شهر اقامت گزیدند. اکثر این خانه‌های محقر کارگری اکنون با محلات رهایشی وسیع خودسر احاطه شده است که در مغولستان به آن محلات گرمی گویند. این نام از خیمه‌های ("گرها") سنتی گردی گرفته شده که مردم زیاد دران منطقه برپا کرده و درانها زندگی می‌کنند. امروز ۱۰٪ نفوس شهر درین مناطق "گر" زندگی می‌کنند. همه بدون



PHOTOS: ACHR

قانون ۲۵٪:

برخی متخصصان مسکن می گویند کرایه نشینی در صورتی که خانواده بیشتر از ۲۵٪ عاید شان را به کرایه ندهند، قابل تحمل می باشد. این قانون ساده زمانی که به طبقات پایین اقتصادی توجه کنید مفهومش را از دست می دهد. جایی که تنها قانون این است که هر قدر فقیرتر باشی به همان نسبت احتمال دارد برای مسکن و خدمات ابتدایی بخش بیشتر عاید تان را بپردازد.



PHOTO: ACHR

چقدر کرایه باید گرفته شود؟

برای مالکان، کرایه هایی که از اجاره نشینان می گیرند در تصمیم شان مبنی بر اینکه آیا کارشان را در بخش اجاره توسعه دهند یا ندهند، مؤثر است. اگر کرایه بسیار پایین باشد، این امر ممکن است با محدود کردن مبلغی که مالک می تواند برای بازسازی، ترمیم و تسهیلات سرمایه گذاری کند، بر کیفیت محل رهاپش اثر بگذارد. اگر کرایه بسیار بالا باشد، ممکن است واحدها خالی بمانند و کرایه نشینان ممکن است در جستجوی مسکن در محل دیگری شوند و وقتی قادر به تادیه کرایه نباشند مجبور به تخلیه خانه گردند.

بسیاری مالکان از کرایه های کمتر رضایت دارند، زیرا آنان ملکیت کرایه را بعنوان سرمایه گذاری دراز مدت در نظر دارند و افزایش ارزش ملکیت را پیشبینی می کنند، از آنجایی که فیس اجاره رابطه نزدیک با عاید حقیقی کرایه دهنده دارد. مالکان در صورتی که اجاره گیرنده بسیار عایدش کاهش یابد، آماده اند کرایه را پایین بیاورند تا طرف قادر به تادیه کرایه باشند، و مالک دران صورت با انتخاب سختی مواجه می شود؛ اخراج کرایه نشین (و دست شستن از شانس هرگونه عاید از بابت کرایه) یا حفظ او به امید آنکه بعداً بتواند کرایه اش را پوره بپردازد.

کارشناسان امور مسکن معمولاً می گویند سطح عاید معقول ماهانه یک واحد کرایه ای باید حدود ۱٪ قیمت بازار آن واحد باشد. این واقعیت که سطح کرایه به قیمت ملکیت مربوط باشد، ایجاب می کند تا کرایه همراه با بالا و پایین رفتن قیمت ملکیت یا مسایل اقتصادی که بر قیمت ملکیت اثر می گذارد، نوسان کند. این نیروهای بازار می تواند خانه

های کرایه رسمی را فراتر از دسترس بسیاری افراد و خانواده های فقیر قرار دهد. به همین دلیل گزینه مسکن کرایه در مناطق غیر پلانی و ساحات رهاپشی غیر معمور چنان بخش بزرگ بازار مسکن کرایه بسیاری شهرهای آسیایی را تشکیل می دهد. وقتی مسکن خارج از سیستم رسمی اعمار می شود، ممکن است زیان ها و موانع زیادی در پی داشته باشد. اما مساله عمده این است که اینگونه مسکن ارزان تر می باشد.

کنترل کرایه

کنترل کرایه گاهی برای پایین نگهداشتن نرخ کرایه انجام شده است، بطور مثال وقتی انفلاسیون بوجود می آید، کنترل کرایه مخالفان و مدافعان خود را دارد. عده ای می گویند این کار تضمین می کند که کرایه نشینی برای مردم عادی قابل تحمل باشد و مانع افزایش ناگهانی کرایه ها از سوی مالکان طمع گردد، ولی دیگران استدلال می کنند که کنترل کرایه سرمایه گذاری را در مسکن کرایه جدید خفه می کند و منجر به بسته شدن بسیاری مراکز بالقوه کرایه دهنده می شود. در برای بطور مثال، قوانین شدید کنترل کرایه تقریباً افزایش کرایه یا اخراج کرایه نشین را برای مالک غیر ممکن می سازد. اما بازار کرایه نشینی نیز در حد هیچ است. در بنکاک اما، هیچ کنترلی بر نرخ کرایه وجود ندارد. و بازار مسکن کرایه در تمام سطوح اقتصادی در حال رشد است

پالیسی‌هایی که مسکن‌کرایه‌ها را در شهرهای آسیایی تنظیم می‌کند

در تنظیم امور مسکن‌کرایه‌ها در شهرهای آسیایی امروز چهار مشکل عمده وجود دارند:

۱ پالیسی‌های مسکن معمولاً به نفع صاحب‌خانه‌ها تنظیم می‌شوند و مسکن‌کرایه‌ها را در نظر نمی‌گیرند. این امر خطر استثمار اجاره‌دهندگان، بخصوص کرایه‌نشینان فقیر را افزایش می‌دهد.

۲ زمانی که وضعیت مسکن بد می‌باشد، مشکل معمولاً به خود مقرر اجاره بر نمی‌گردد، برعکس. این امر به وضعیت عمومی مسکن در شهر و فاکتورهای پیچیده ارتباط می‌گیرد که منجر به وضعیت خراب زندگی و فقر در کل می‌گردد.

۳ مسکن‌کرایه‌ها را به ندرت با عملکردهای عمومی بازار مسکن دارد. مشکلات مسکن‌کرایه‌ها نمایانگر مشکلات کلانتر در توازن بین روابط اجتماعی، اقتصادی و سیاسی مربوط به زمین و خانه می‌باشد.

۴ یک تعداد زیاد خانه‌های کرایه‌غیررسمی بوده و مقدار زیاد آن "غیرمشهود" می‌باشند. بخش زیاد آن خارج از کنترل قوانین و مقررات حکومت قرار می‌گیرند. این امر زمینه را برای تفاوت و انعطاف بیشتر در بازارهای مسکن‌کرایه‌ها مساعد ساخته است. اما در عین حال طرح پالیسی و دخالت بخاطر حمایت از مسکن‌کرایه‌ها را مشکل‌تر کرده است.

استفاده از پالیسی‌ها برای انکشاف مسکن‌کرایه‌ها در یک شهر



PHOTO: ACHR

اگر حکومت ملی بتواند وجود مشکلات فوق را تایید کند و چارچوب‌های قانونی آنها را به منظور تطبیق بیشتر با پالیسی‌های جاری تنظیم نماید، این کار برای بهره‌بردن از بازارهای بالقوه کلان مسکن‌کرایه‌ها رسمی و غیررسمی کمک خواهد کرد.

اگر اراده سیاسی برای انکشاف پالیسی‌های مسکن یک شهر و ایجاد پالیسی‌هایی که در درازمدت به نفع مستاجر باشد، موجود باشد در صورت ایجاد رقابت بیشتر در بازارهای مسکن در کوتاه مدت آغاز خوبی خواهد بود. رقابت بیشتر به مفهوم گزینه‌های بیشتر و انعطاف‌پذیری در موجودیت انواع واحدهای کرایه‌ها خواهد بود. این کار به شیوه‌های مختلف قابل اجرا می‌باشد. در بخش عرضه، با کاهش موانع در برابر تولید مسکن‌کرایه‌ها بیشتر به منظور افزایش دسترسی به عرضه و انواع مختلف آن می‌شود پالیسی‌سازی کرد. در عرضه تقاضا، پالیسی‌ها می‌

تواند خانواده‌های بیشتری را قادر سازد که کرایه بگیرند. و این ممکن است شامل خمیل کنترل کرایه یا افزایش توانایی کرایه‌نشینان فقیر برای پرداخت کرایه‌ها باشد. نشان از طریق سبب‌ساز کردن فیس‌های اجاره‌ها می‌شود.

۶ راه برای انکشاف مسکن کرایه در پالیسی های مسکن

یک رویکرد استراتژیک به انکشاف پالیسی کارآی مسکن کرایه باید اول مقررات موجود کرایه را تایید کند و بعد راه های انعطاف پذیر و واقع بینانه را برای تنظیم آنها بوجود آورد. در بسیاری شهرها. مقررات کرایه مسکن به بطور وسیع به معیشت مردم محل کمک می کند و ازینرو باید اقداماتی برای بهبود و انکشاف بیشتر آنها ترتیب گردد. محرک های بازار محلی در هر شهر متفاوت می باشد. لذا برای تنظیم امور مسکن کرایه فرمول واحدی وجود ندارد. اما شنش پیشنهاد ذیل به پالیسی سازان و ادارات دولتی کمک می کند تا شهرهای شان را در زمینه مسکن کرایه. بخصوص برای فقرا. بیشتر بهبود ببخشند.

۱. تایید و درک روش های موجود کرایه

رسمی. واحدهایی اجاره شده و خالی باشد. سازمانهای محلی می توانند بطور مشترک این فهرست موجودی را ایجاد کرده. برداشت های شان را در مورد بازارهای محلی کرایه تبادل کنند و برای شناسایی و تحلیل مشکلات همکاری نمایند. نتایج بدست آمده باید به وسیع ترین روش ممکن نشر شود تا بحث محلی روی مسایل کرایه نشینی توسعه یابد. برای حفظ نیروی حرکت. معلومات مسکن کرایه باید بطور منظم تجدید شود و تغییرات در اوضاع مسکن باید از نزدیک نظارت گردد. این فهرست می تواند معلومات ابتدایی مهمی را برای پلان گذاری بهتر و کار روی مسایل مسکن مهیا سازد.

کارکنان دولتی. سیاست مداران. سازمانهای جامعه مدنی. انجوها و سازمانهای اجتماعی همه از گزینه های مسکن کرایه در شهرهای شان آگاه اند. درک مشترک آنها نمایندگی از منبع محلی ارزشمندی می کند که می توان آن را برای ایجاد روش های متوازن تر. جامع تر و موثرتر اجاره مسکن استفاده کرد. اما قبل ازآنکه مشکلات مسکن کرایه حل شود. گروه های محلی نیاز به همکاری برای درکش مشترک در مورد مسایل کرایه نشینی در شهر نیاز دارند. یک راه برای افزایش علاقه تهیه یک فهرست از مسکن های کرایه موجود در محل می باشد. این فهرست موجودی باید شامل مسکن های کرایه رسمی و غیر

۲. وارد کردن مسکن کرایه به آجندهای پالیسی کلانتر شهری

یاری رساند تا این مسایل در بحث ها وارد شوند و اگر چیزی مخالف وضعیت کرایه نشینی سالم در جریان باشد. اصلاح گردد. درین مرحله. پالیسی سازان شهری برای تخمین اینکه مسکن کرایه از چی اهمیت در یک محل برخوردار است. موقعیت مناسب تری خواهند داشت. در جریان نظارت انکشافات در بازار عمومی مسکن. آنان می توانند مسکن کرایه را بعنوان مساله ای که تنها نیاز به رسیدگی دارد یا بعنوان اولویتی که نیاز به انکشاف فوری دارد. در آجندهای پالیسی خود قرار دهند.

وقتی سازمان های محلی بطور جمعی بر وضعیت مسکن کرایه در شهرشان آگاه شدند. قدم بعدی قرار دادن مساله برای بحث عمومی و گردآوری معلومات دقیقتر در مورد کارکرد درونی مسکن کرایه می باشد. از جمله فاکتورهای کلانتر اقتصادی. سیاسی و اجتماعی که می توانند بر عرضه و تقاضای کرایه نشینی اثر گذار باشد. باید در دستیابی به مقررات کرایه نشینی همیشگی برای تشخیص چالش ها و موفقیت ها توجه ویژه شود. معلوماتی که به این طریق بدست می آیند. می تواند برای مشخص کردن تاثیرات اجتماعی و سیاسی موجود در امور کرایه نشینی در شهر.

تخریب خانه های کرایه ای به دلیل کمبود ترمیم و حفاظت. یک سیستم بررسی و مجازات را نیز در بر بگیرد.

این مهم است که چارچوب قانونی باید ساده، عملی و آسان باشد. اگر یک واحد اداری مشخص برای اجرای پالیسی خانه های کرایه ای ایجاد شود. احتمالاً به این مفهوم است که اجرای پالیسی بسیار پیچیده می باشد. گزینه بهتر عبارت از شامل کردن پالیسی در پروسیجرهای اداری موجود شهر می باشد. همچون صدور اجازه اعمار ساختمان و ثبت و راجستر خانه، اندازه گیری مصرف آب و برق یا جمع آوری مالیه عایدات از بابت کرایه. اینکه چارچوب پالیسی به شیوه ذیل انعطاف پذیر باشد. نیز اهمیت دارد:

با درک اینکه مسکن کرایه ای بخش مهم در اتخاذ استراتژی های فقرای شهری می باشد. تصمیم گیرندگان می توانند با سازمان های اجتماعی محلی، اجوها و سازمانهای اجتماعی محلی برای ایجاد چارچوبی به منظور تنظیم مسکن کرایه ای که مانع استثمار شود. کار کند.

در پروسه پالیسی سازی، مهم است که پالیسی سازان به منظور کسب اطمینان از اینکه پالیسی که می سازند با واقعیت ها و نیازهای مشخص محل انطباق داشته باشد. بحث دایمی و بامفهومی را با طیف وسیع گروه های محلی و دست اندرکاران انکشافی حفظ نماید. چارچوب پالیسی باید شامل ابزار و محرک هایی برای تشویق تولید، تبادل و مصرف گزینه های متعدد مسکن کرایه ای باشد. این چارچوب باید برای جلوگیری از سوء مدیریت ها یا شیوه های خلاف در بازار مسکن کرایه ای یک شهر و جلوگیری از

۱ اجرای اقدامات و محرک ها در چارچوب پالیسی باید بقدر کافی انعطاف پذیر باشد تا برای دربر گرفتن بخش وسیع گروه های کرایه نشین مورد نظر (از تمام طبقات مردم) و انواع مختلف کرایه نشینی قابل گسترش باشد.

۲ معیارهایی که در چارچوب پالیسی مشخص شده اند در صورت نیاز تغییر داده شود تا فعالان بخش های وسیع بتوانند در بازار مسکن کرایه ای سهم بگیرند و تاحد ممکن گزینه های متنوع کرایه نشینی را ایجاد کنند.

۳ پروسه نباید این تغییرات باید تاحد ممکن ساده و بی آرایش نگهداشته شود و حداقل پروسیجرها را ایجاب کند.



PHOTO: ACHIE



انکشاف و حمایت آنچه قبلاً وجود داشته است:

برخی بهترین پالیسی‌ها عبارتند از آنهایی که سیستم فراهم آوری مسکن کرایه‌ای را که از قبل وجود داشته و بخوبی کار می‌کند، بهبود ببخشند و حمایت کنند. پالیسی‌هایی که در جستجوی معرفی چیز تازه ایست. معمولاً منجر به تخریب و تضعیف سیستم‌های فعال موجود می‌شود. یا آنکه آن سیستم‌ها را وادار می‌کند که زیر زمینی و غیرقانونی فعالیت نمایند

اطمینان از دوام مقررات مسکن کرایه‌ای

۴

برای کسب اطمینان از اینکه چارچوب قانونی تولید و کرایه دهی انواع مختلف مسکن کرایه‌ای را (به‌خصوص برای کرایه نشینان کم درآمد) تشویق می‌کند، پالیسی باید مشخصات ذیل را داشته باشد:

ایجاد معیارهای حداقلی برای اعمار، مدیریت و نگهداری ملکیت‌های کرایه‌ای. این معیارها باید الگوهای تولید و تقاضا، شیوه‌های کرایه دهی و نرخ‌های کرایه را در نظر بگیرد. به نیازمندی‌های آینده مسکن و افزایش ارزش ملکیت را در آینده مدنظر داشته باشد.

برای بهبود کیفیت مسکن کرایه‌ای و همچنان کیفیت خدمات ابتدایی زیرساخت‌ها در مناطقی که خانه‌های کرایه‌ای موجود است، تلاش‌ها را منسجم سازد. این امر بخصوص در محلاتی با عاید کم که منبع بزرگی برای واحدهای کرایه‌ای در بسیاری شهر می‌باشند، اهمیت ویژه دارد. به منظور حمایت از سیستم‌های موجودی که خانه‌های کرایه‌ای را درین مناطق مهیا می‌سازد، قیمت و تلاش برای انکشاف باید همه دست‌اندرکاران کلیدی-سازمان‌های محلی، گروه‌های پس‌انداز محلی، انجوها و مالکان- را در نظر داشته باشد. باری به حداقل رساندن افزایش یکبارگی کرایه، این انکشاف محل‌های رهاش باید همراه با کنترل قیمت در محلات مورد نظر انجام گیرد.

ارایه اقدامات بعدی و نظارتی درین محلات مسکونی غیررسمی انکشاف داده شده. این امر شامل معرفی یک سیستم قرارداد اجاره‌ای می‌شود حقوق و مسوولیت‌های هر دو طرف، کرایه‌نشین و مالک، را شرح دهد. علاوه بر آن، این اقدامات می‌تواند یک محکم‌باشندگان مسکن را برای حل منازعات بین کرایه‌نشینان و مالکان ایجاد نماید.

قادر ساختن اجتماعات ایجاد شده برای گرفتن مسوولیت در نگهداری و ترمیم، در صورتی که مالکان یا کرایه‌نشینان از اجرای تعهدات قراردادی‌شان باز می‌مانند. در اوضاعی که برای مالکان و کرایه‌نشینان نگهداری و ترمیم مسکن مشکل می‌باشد، یک گزینه مهم ایجاد کوپراتیف‌های محلی اجاره‌نشینان می‌باشد. مالکان می‌توانند مدیریت ساختمان و جمع‌آوری کرایه‌ها را با گروه‌های اجتماعی محلی یا با کمیته‌های محلی کرایه‌نشینان یا با شبکه وسیعتر شهری یا فدراسیون‌های باشندگان محلات بی‌نقشه قرارداد کنند.

شهرها و پول:

ظرفیت شماروالی ها و ادارات محلی در بدست آوردن سرمایه برای پروگرام های حمایتی مسکن کرایه که در ذیل شرح داده شده تا حد زیادی به این ارتباط می گیرد که آیا آنها صلاحیت و اختیار جمع آوری مالیات در مناطق خت اداره شان را دارند یا نه.



PHOTO: KOCER - KOREA

تامین مالی انکشاف و توسعه مسکن کرایه

۵

وقتی شهرها پولی برای مساعدت و اجرای برنامه های سبسایدی ندارد، چی باید کرد؟

زمانی که مقامات محلی وجوه کلانی در اختیار ندارد (و معمولاً چنین است) آنان می توانند از طریق ارایه محرک های مالیاتی به زمینداران انفرادی که روی زمینهای شان واحدهای رهائشی کرایه اعمار کنند. تاحدی به این مشکل رسیدگی نمایند. این محرک های مالیاتی می توانند به اشکال مختلف ارایه شوند:

- ارایه نرخ های مالیاتی کمتر روی عاید ناشی از خانه کرایه.
- ارایه تخفیف مالیاتی به مالکانی که برای انکشاف کیفیت واحدهای کرایه شان مصرف می کنند.
- کاهش مالیات برای نمایندگی های مسکنی که خانه های کرایه را تولید یا تجدید می کنند طوری که بیشتر گروپ های کم درآمد در نظر گرفته شود.

برای آنکه پالیسی های مسکن کرایه موثر باشند، نیازمند حمایت از دسترسی آسان به میکانیزم های مالی می باشد تا مالکان و کرایه نشینان به حفظ، ترمیم و انکشاف کیفیت مسکن کرایه موجود و افزایش ذخیره مسکن کرایه شهر، تشویق شوند.

ماهیت این میکانیزم های مالی به نوع منابع مالی متکی می باشد که مقامات محلی در اختیار دارند. یا می توانند از طریق ادارات حکومت مرکزی بدست آورند.

اگر مقامات محلی بتوانند وجوه کلانی را مهیا کنند، دران صورت می شود برسر برنامه ی کمک به کرایه خانه خانواده ها، مثل آنچه در افریقای جنوبی رایج است، فکر کرد. این پروژه از توسعه واحدهای کوچک کرایه در محلات فقیر نشین از طریق فراهم آوردن کمک های مالی به خانواده های زمین دار برای اعمار یا ترمیم واحدهای کرایه کمک می کند.

مقامات محلی ممکن است به استراتژیها و محرک هایی توجه کنند که سرمایه گذاری کلان در خانه های کرایه ارزان را برای سرمایه گذاران پرجاذبه تر و باثبات تر می سازد. علاوه بر آرایه محرک های مالیاتی به سرمایه گذارانی که خانه های کرایه تازه تولید می کنند. این اقدامات ممکن است شامل راه هایی برای افزایش "مالکیت" کرایه نشینان نیز شود.

تنوع در گزینه های خانه های کرایه برای بی بضاعت ها؛ پروژه های رسمی مسکن نباید حتماً بر این تصور معیاری استوار باشد که همه واحدهای رهايشی باید مجهز به تمام امکانات باشند. اینگونه واحدها، غیر از آنکه پرهزینه اند. ممکن است مردم فقیر را از سیستم های حمایت اجتماعی محروم سازند- حمایت هایی که آنها برای نجات شان به آن نیاز دارند. گزینه دیگر این است که خانه های یک اتاقه با امکانات شریکی و ساحات مشترک اعمار شود. گزینه های دیگر ممکن است است گروپ های کرایه نشین (نه افراد) را در نظر بگیرد که متعهد به اجاره جمعی دراز مدت برای خانه یا زمین می باشند. یا کرایه نشینی طوری ترتیب داده شود که کرایه نشینان بتوانند در دوره کرایه نشینی اش از یک نوع خانه کرایه به نوع دیگر تغییر مکان دهد. برای مثال. آنان می توانند بعنوان کرایه نشینان ماهوار آغاز کنند اما پسانتر وقتی آماده شدند. اگر خواستند خانه را به تدریج بخرند.

ایجاد اشکال اشتراکی خانه های کرایه؛ درحالی که ملکیت بلاک های رهايشی کرایه کلان یا کالونی های رهايشی ممکن است خصوصی. یا دولتی-خصوصی باشند. اما خود مسکن به کوپراتیف کرایه نشینان اجاره داده شود که بعد آن کوپراتیف. هر واحد را به اعضایش به کرایه بسپارد (یک مثال این گونه کرایه نشینی در تایلند. در صفحه ۱۷ شرح داده شده است). در عین حال ممکن است یک بلاک یا کالونی کرایه قبلاً اعمار شود یا بعداً از سوی کوپراتیف کرایه نشینان اعمار گردد- کوپراتیفی که بعداً به مالک تبدیل می شود. اما در تمام این موارد. مزیت مدیریت مسکن کرایه بشکل کوپراتیف این است که کرایه نشینی که خانه ای را در اختیار می گیرد در حفظ و نگهداری و اتخاذ تصمیم در مورد مسکن اش بشکل جمعی سهم می گیرد.

از انجوا کمک بگیرید؛ انجوها می توانند در زمینه آگاهی دهی. تربیه و حمایت سازمانی مجامع کرایه نشینان کم درآمد یاری رسانند. انجوها می توانند از حقوق مسکن کرایه نشینان فقیر وکالت کنند. اما آنها در عین حال.

از کرایه نشینان کم درآمد برای ایجاد ابزار و دانش اتخاذ مسوولیت بیشتر در مدیریت. ارتقا و نگهداری مسکن کرایه شان بطور جمعی یا انفرادی کمک کنند. انجوها همچنان می توانند از کرایه نشینان فقیر برای ایجاد سازمانهای گروهی (همچون فورم ها یا کوپراتیف های کرایه نشینان) حمایت کنند و آنها را یاری رسانند تا گروهی از کرایه نشینان مربوط به یک محل یا آنهايي که صاحب خانه مشترک دارند. گروپ های قرضه و پس انداز ایجاد کنند.



PHOTO: LUMANTI - NEPAL

- Andrew, C. L., 1987, *The Role of Rental Housing in Developing Countries: A Need for Balance*, The World Bank, Report No. UDD-104.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996 (2nd edition), *Housing the Poor: The Asian Experience*, Pagtambayayong Foundation in Cebu, Philippines.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J. & Fernandez, Francisco L., 2004, *Housing the Poor in the New Millennium*, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Atterhog, M., 1995, *Municipal Land Management in Asia: A Comparative Study*, Citynet, United Nations, New York.
- De Wandeler, K., 1996, *Residential Tenure and Urban Dynamics in Bangkok, Housing in Historic City Centers in Southeast Asia*, Proceedings of a Workshop at the Technical University Darmstadt, Darmstadt and La Clusaz, 15-22 October 1994, Edited by A. Koerte.
- De Wandeler, K., 2006, "Lessons from rental housing", International Symposium on Architecture and Housing Rights, School for Architecture and Design, King Mongkut University of Technology, Bangkok, Thailand, June.
- Fitzpatrick, Daniel, 2007, *Access to Housing for Renters and Squatters in Tsunami-Affected Indonesia*, Oxfam International Policy Paper, May.
- Freire, M., 2002, *Brazil's Progressive Low-Income Housing: Alternatives for the Poor*, World Bank, Report No. 22032-BR, Washington, USA.
- Freire, M., 2002, *Mexico's Low Income Housing: Issues and Options*, World Bank, Report No 22534-ME. Washington, USA.
- Gilbert, A. and Varley, A., 1990, *Landlord and Tenant: Housing the Poor in Urban Mexico*, Routledge, London.
- Gilbert, A., 1997, *Low-income Rental Housing: Are South African Cities Different?*, *Environment and Urbanization* (page 133-148), Volume 9, Number 1.
- Kumar, Sunil, 2001, *Embedded Tenures: Private Renting and Housing Policy in Surat, India*, *Housing Studies*, Vol. 16, No. 4, 425-442, U.K.
- Kumar, S., 2001, *Social Relations, Rental Housing Markets and the Poor in Urban India*, London School of Economics and Political Sciences, London.
- Kumar, S., 2001, *Urban Rental Housing and Inclusive Cities*, paper presented at the Fourth International Conference on Urban Poverty, 16-19 October, Marrakesh, Morocco.
- Leaf, M., 1993, *Urban Housing in Third World Economies: An Overview of the Literature*, Centre for Human Settlements, School of Community and Regional Planning, The University of British Columbia, Vancouver, Canada.
- Mehta, Dinesh and Mehta, Meera, 1989, *Metropolitan Housing Market: A Study of Ahmedabad*, Sage Publications, New Delhi.
- Mehta, A., 2005, *Rental Housing Options for Low-income Communities in Bangkok Metropolitan Area: A study of the existing typology of housing and their environmental conditions*, Asian Institute of Technology, School of Urban Environmental Management, Bangkok.

Precht, R., 2005, *Informal Settlement Upgrading and Low-income Rental Housing. Impact and Untapped Potentials of a Community-based Upgrading Project in Dar-es-salaam, Tanzania*, paper presented at the Third World Bank Urban Research Symposium on "Land development, urban policy and poverty alleviation", April, Brasilia, Brazil.

Seong-Kyu Ha, 2004, *The Urban Poor and Housing Regeneration in Seoul*", Asian Real Estate Society Conference, August 2004, New Delhi, India.

United Nations Department of Economic and Social Affairs (UNDESA), 1989, *Housing and Economic Adjustment*, Taylor & Francis, Ltd, New York.

UNESCAP, 1996, *Living in Asian Cities: The impending crisis, causes, consequences and alternatives for the future*, Report of the Second Asia-Pacific Urban Forum, United Nations, New York, 1996.

UN-HABITAT, 2006, *Enabling Shelter Strategies, Review of Experience from Two Decades of Implementation*, Nairobi.

UN-HABITAT, 2003, *Rental Housing, an Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*, Nairobi.

Wadhva, K., 1993, *Rental Housing in India: An Overview*, NIUA Research Study Series No. 31. National Institute for Urban Affairs, New Delhi, India.

Watson, V., 1996, *Rental housing experiences in developing countries*, Issues in Development, Vol. 12 (pg. 1-17), published by Friedrich Ebert Stiftung, Johannesburg.

Yap, Kioe Sheng, 1992, *Low-income housing in Bangkok: A review of some housing sub-markets*, Asian Institute of Technology, Bangkok.

Yap, Kioe Sheng, 1993, *Study on low-income rental housing in Bangkok*, Working Papers 1-7, Asian Institute of Technology, Bangkok.

صفحات اینترنتی

Asian Coalition for Housing Rights (ACHR). www.achr.net

Community Organizations Development Institute (CODI), Thailand. www.codi.or.th

International Union of Tenants (IUT). This organization's website provides facts and figures as well as an overview of conferences related to rental housing. The IUT's quarterly magazine, Global Tenant, has information about tenant issues, land and housing rental situations in cities around the world. www.iut.org

United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP).

www.unescap.org

Housing the Urban Poor: A project of the United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP). www.housing-the-urban-poor.net

United Nations Human Settlements Programme. www.unhabitat.org

An annotated list of key websites: For an annotated list of websites which offer more information about the key issues discussed in this Quick Guide series, please visit the *Housing the Urban Poor* website, and follow the links to "Organizations database".

www.housing-the-urban-poor.net



PHOTO: UNESCAP

فشارهای افزایشدهنده شهرنشینی و رشد اقتصادی در آسیا و پاسیفیک منجر به بیرون راندن بسیاری از فقرا شهری از خانه های شان گردیده است. در بسیاری موارد این افراد در مناطقی جابجا گردیده اند که بسیار دور از مراکز کار و فرصت های اقتصادی موقعیت دارند. در عین حال بیش از ۵۰۰ میلیون نفر در آسیا و منطقه پاسیفیک در زاغه ها و زمین های غیر معمور زندگی می کنند و این رقم در حال افزایش است.

حکومت های محلی باید جهت حفاظت حقوق مسکن فقرا شهری پالیسی هایی را به عنوان اولین گام در راستای نایل شدن به اهداف انکشافی هزاره روی دست گیرند که تا سال ۲۰۲۰ در زندگی زاغه نشینان بهبود قابل توجهی رونما گردد. هدف رهنمایی های سریع اینست تا پالیسی سازان به سطح ملی و محلی مسئله خانه های فقیر و انکشاف شهری را در داخل چارچوب کاهش فقر شهری درک نمایند.

رهنمایی های سریع به شکل نسخه آسان قابل خواندن تهیه گردیده است که در آن روش ها و شیوه ها، مفاهیم، پالیسی ها، وسایل و نظرات نیز شامل گردیده است و مسایل ذیل در رابطه با تهیه مسکن را مورد بحث قرار می دهند:

- (۱) شهرنشینی: نقشی را که فقرا در انکشاف شهری بازی می کنند (۲) تهیه مسکن با درآمد نازل: شیوه هایی که به فقرا شهری کمک می نماید برای خود جای بودوباش مناسب را بیابند (۳) زمین: عنصر مهم در تهیه مسکن فقرا شهری (۴) بیرون راندن: بدیل هایی در مقابل تخریب اجتماعات فقرا شهری (۵) مسئله مالی مسکن: طرق کمک به فقرا جهت پرداخت تهیه مسکن (۶) سازمان های اجتماع: فقرا منحیت نمایندگان انکشافی (۷) اسکان کرایه: گزینه ای از نظر انداخته شده در مورد مسکن برای فقرا.

این رهنمایی سریع ۱ به روش های موجود شهرنشینی در آسیا به شمول مهاجرت شهری-روستایی، ارتباط بین شهرنشینی و فقر و چگونگی مسکن رسمی و غیررسمی در حیطه شهرنشینی می پردازد. این رهنمایی، پالیسی ها و برنامه های تهیه مسکن و زمین را که تا حال بیش از همه مؤثر بوده اند، مورد مطالعه قرار می دهد.

معلومات بیشتر را از طریق صفحه اینترنتی www.housing-the-urban-poor.net به دست آورده می توانید

United Nations Human Settlements
Programme (UN-HABITAT)
P.O.Box 30030 GPO 00100
Nairobi, Kenya
Fax: (254-20) 623092 (TCBB Office)
E-mail: tcbb@unhabitat.org
Web site: www.unhabitat.org

United Nations Economic and Social Commission
for Asia and the Pacific (UNESCAP)
Rajdamnern Nok Avenue
Bangkok 10200, Thailand
Fax: (66-2) 288 1056/1097
Email: escap-prs@un.org
Web site: www.unescap.org