

دکتر حسن جاوید

سیستم مسکن/خانه در ایالات متحده و کینگ کاونٹی



King County



PORSOSH POLICY
RESEARCH INSTITUTE
Fact-based Analysis & Solutions

انستیتوت تحقیقی پرسش (PR)

• درباره‌ی انستیتوت

مؤسسه تحقیقی پرسش متعهد به توانمندسازی مهاجران و حمایت از آنها است. از طریق تحقیق، داده، خدمات ادغام و برنامه‌های آموزشی، ما می‌کوشیم تا برابری، سیاست‌گذاری آگاهانه و ارائه خدمات بهتر را حمایت کنیم.

• فعالیت‌ها

تحقیق – انجام پژوهش‌هایی که سیاست‌ها و برنامه‌هایی را برای ایجاد تغییرات مثبت و معنادار کمک کند.

خدمات ادغام و حمایت مهاجران – ارائه خدمات، آموزش و رهنمایی‌های حمایتی برای تسهیل ادغام موفق.

آموزش‌های باکیفیت – برگزاری و بینارها و کارگاه‌های آموزشی و برنامه‌های آگاهی‌دهی.

مشارکت و حمایت مدنی مبتنی بر داده – توانمندسازی جوامع از طریق حمایت مبتنی بر مدرک و سند.

خدمات مشاوره – مشاوره در زمینه‌های تخصص و تجربه‌ی خود برای حمایت از ابتکارات مثبت و مؤثر.



خانه برای مهاجران در آمریکا

چالش‌ها، عوامل موثر و راه‌حل‌ها

فهرست

مهاجرت و مسکن

- مهاجران با چالش‌های مسکن مواجه‌اند که فراتر از مسئله توان مالی هستند و شامل تبعیض، موانع و مشکلات زبانی، و ناآگاهی از حقوق کرایه‌نشین و گزینه‌های مسکن می‌شود.
- بسیاری از تازه‌واردان در پیمودن سیستم پیچیده‌ی مسکن در ایالات متحده با مشکل مواجه‌اند، که اغلب منجر به شرایط نامطلوب زندگی، تراکم بیش‌ازحد جمعیت در خانه‌ها، و فشار مالی می‌شود.

هدف ارائه

- این جلسه با تشریح موانع اصلی مسکن که مهاجران با آن روبه‌رو هستند برگزار می‌شود، از جمله چگونگی یافتن مسکن، آنچه باید در قراردادهای کرایه انتظار داشت، و نحوه استفاده از برنامه‌های کمک دولتی.
- همچنین در این جلسه به موضوعاتی چون حقوق مستأجران، و گام‌های رسیدن به ثبات مسکن در ایالات متحده خواهیم پرداخت.

معرفی

پرسش‌های عملی برای مهاجران



چگونه می‌توان یک خانه یا آپارتمان مناسب پیدا کرد؟

مهاجران می‌توانند با جست‌وجو در پلتفرم‌های آنلاین مسکن مانند Zillow یا Apartments.com سر بزنند یا به مشاوران املاک محلی و استفاده از منابع سازمان‌های غیرانتفاعی خدمات‌رسان به مهاجران، فرایند یافتن خانه را آغاز کنند.

چه مدارک و شرایطی برای کرایه لازم است؟

معمولاً صاحبان‌خانه مدارکی مانند اثبات درآمد (معمولاً دو تا سه برابر مبلغ اجاره)، گزارش کربدیت و معرفی‌نامه درخواست می‌کنند. مهاجرانی که سابقه اعتباری در ایالات متحده ندارند، می‌توانند معرفی‌نامه بین‌المللی ارائه دهند یا از ضامن Cosigner استفاده کنند.

قرارداد کرایه چیست و مستأجران باید با کدام مفاهیم کلیدی آشنا باشند؟

قرارداد اجاره یک سند قانونی است که حقوق و مسئولیت‌های صاحب‌خانه و مستأجر را مشخص می‌کند. مفاهیم مهمی که باید درک شوند شامل مدت اجاره، تاریخ پرداخت کرایه، مبلغ سپرده ضمانت Security Deposit و سیاست‌های نگهداری و تعمیرات است. مستأجران باید پیش از امضای قرارداد، آن را با دقت کامل بخوانند تا از هرگونه جریمه یا هزینه ناشی از نقض مفاد قرارداد آگاه باشند.

مهاجران اغلب برای یافتن مسکنی مناسب و ارزان با دشواری مواجه‌اند، که عمدتاً ناشی از کمبود آگاهی نسبت به فرایند اجاره در ایالات متحده، موانع زبانی، و تبعیض است. این چالش‌ها می‌توانند تأثیر جدی بر توانایی آن‌ها برای ادغام و پیشرفت در جوامع جدیدشان بگذارند.

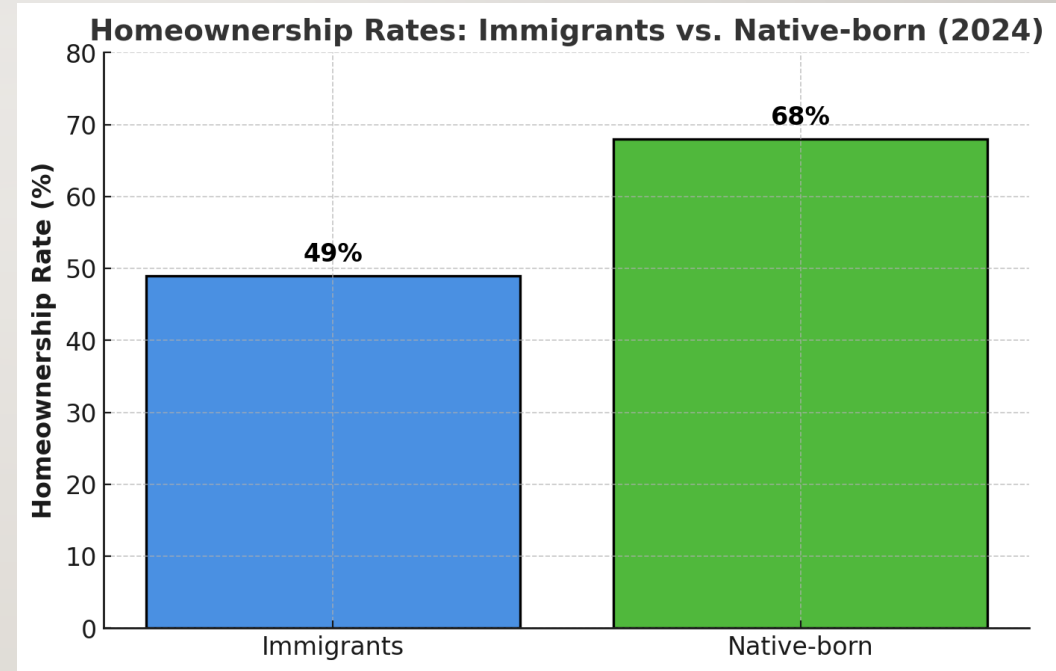
نرخ مالکیت خانه در میان مهاجران در مقایسه با شهروندان متولد آمریکا

❖ مهاجران حدود ۱۴٪ از جمعیت ایالات متحده را تشکیل می‌دهند.

❖ بخش قابل‌توجهی از مهاجران در مناطق شهری بزرگ زندگی می‌کنند، جایی که تقاضا برای مسکن در بالاترین سطح است.

❖ نرخ مالکیت خانه در میان مهاجران ۴۹٪ است، در حالی که این نرخ در میان افراد متولد آمریکا ۶۸٪ می‌باشد (اداره آمار، ۲۰۲۴).

❖ **کرایه:** اگر مهاجران بیش از ۳۰٪ از درآمد خود را صرف اجاره کنند، آن‌ها از نظر مالی «تحت فشار هزینه» در نظر گرفته می‌شوند.



خرید خانه

مهاجران با موانعی همچون نداشتن سابقه اعتباری، دشواری در دریافت وام مسکن Mortgage و درآمد کلی پایین‌تر روبه‌رو هستند. برای خانه داشتن، مهاجران ممکن است به یک ضامن Co-signer، پیش‌پرداخت بیشتر، یا برنامه‌های حمایتی مانند وام‌های FHA نیاز داشته باشند که در مورد امتیاز اعتباری سخت‌گیری کمتری دارند.

وام مسکن:

وام‌های مسکن در ایالات متحده معمولاً به دو نوع اصلی تقسیم می‌شوند:

- **قرضه با نرخ سود ثابت:** نرخ سود در طول دوره قرضه ثابت باقی می‌ماند.
- **قرضه با نرخ سود متغیر:** نرخ سود در طول زمان تغییر می‌کند.
- مهاجرانی که علاقه‌مند به خرید خانه هستند باید با دقت بررسی کنند که کدام نوع وام با شرایط مالی آن‌ها همخوانی دارد.



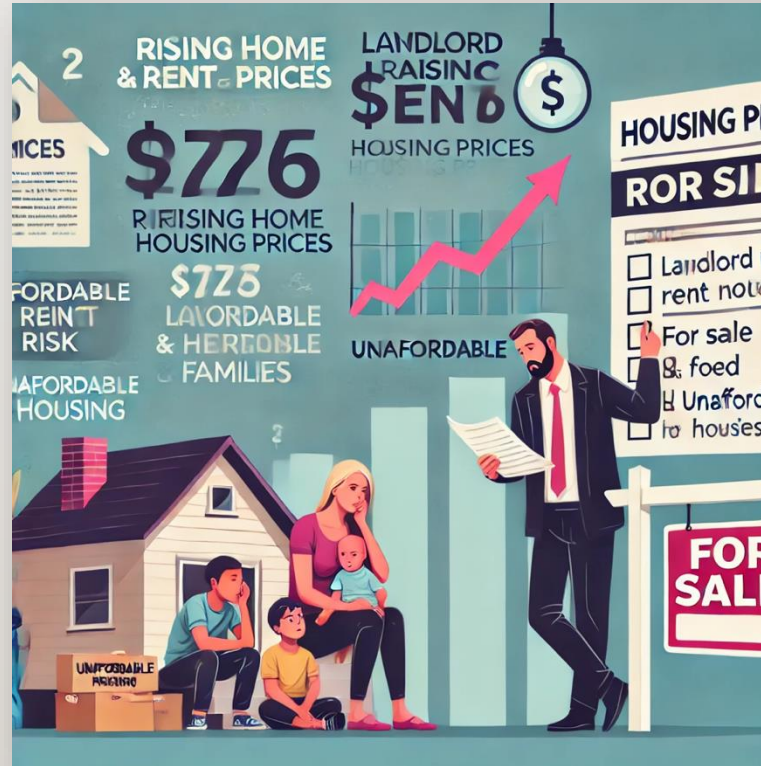
چالش‌های مسکن برای مهاجران



- توان پرداخت: توان پرداخت مسکن یکی از نگرانی‌های عمده برای مهاجران است، به‌ویژه برای کسانی که شغل‌های کم‌درآمد یا درآمد ناپایدار دارند. در مراکز شهر، اجاره‌خانه‌ها سریع‌تر از دستمزدها افزایش می‌یابد و خانواده‌های مهاجر را چالش‌های جدی روبرو می‌کند.
- تراکم جمعیت: خانواده‌های مهاجر اغلب به‌دلیل هزینه بالای اجاره با مشکل تراکم جمعیت روبرو هستند و در فضاهای کوچک‌تر زندگی می‌کنند یا آپارتمان‌ها را با خانواده‌های دیگر شریک می‌شوند. مسکن‌های شلوغ می‌توانند باعث مشکلات سلامتی و فشارهای اجتماعی شوند.
- موانع قانونی: مهاجران، به‌ویژه کسانی که مدارک قانونی ندارند، برای دسترسی به مسکن اجاره‌ای با دشواری روبرو هستند. بسیاری از صاحب‌خانه‌ها شماره تأمین اجتماعی (سوشل سکيوریتی) و مدرک اقامت قانونی می‌خواهند، که برای برخی از تازه‌واردان مشکل‌ساز است.
- تبعیض: تبعیض بر اساس ملیت، زبان یا لهجه همچنان یکی از مشکلات گسترده در بازار مسکن است. ممکن است به مهاجران اجازه اجاره داده نشود یا با شرایط ناعادلانه روبرو شوند.
- راحل‌ها: برنامه‌هایی مانند «سکشن ۸» و «برنامه‌های کمک اضطراری اجاره» (ERAP Emergency Rental Assistance Programs) با ارائه کمک‌های مالی و تضمین حقوق مستأجران، به کاهش این چالش‌ها کمک می‌کنند.

کرایه‌نشینان تحت فشار هزینه براساس وضعیت مهاجرت

- بسیاری از خانوارهای مهاجر با بار مالی سنگین مواجه‌اند و بخش نامتناسبی از درآمد خود را صرف مسکن می‌کنند. این وضعیت به‌ویژه در میان خانواده‌های مهاجر کم‌درآمد رایج است، کسانی که ممکن است با افزایش کرایه در تأمین هزینه‌های زندگی دچار مشکل شوند.
- تأثیر بر خانواده‌ها: بار مالی کرایه به‌طور نامتناسبی خانواده‌ها، به‌ویژه آن‌هایی که فرزند دارند، تحت تأثیر قرار می‌دهد. هزینه‌های بالای مسکن، دسترسی به نیازهای اساسی دیگر مانند آموزش و بهداشت را محدود می‌کند.



- کمک‌های دولتی: برنامه‌هایی مانند «اعتبار مالیاتی مسکن برای کم‌درآمدها» (LIHTC) و مسکن یارانه‌ای وزارت مسکن و توسعه شهری آمریکا (HUD) نقش جدی در کمک به خانواده‌های کم‌درآمد برای حفظ مسکن پایدار دارند.

تراکم جمعیت، کیفیت زندگی و خانه

- مسکن شلوغ: به دلیل کرایه‌ی بالا و نیاز به اشتراک مسکن با خانواده‌های دیگر یا دوستان، بسیاری از مهاجران در خانه‌های شلوغ زندگی می‌کنند. این شرایط منجر به مشکلات سلامتی مانند بیماری‌های تنفسی ناشی از کیفیت پایین هوا و فشار روانی ناشی از فضای محدود می‌شود.
- مسکن غیراستاندارد: بسیاری از مهاجران در خانه‌هایی زندگی می‌کنند که به‌درستی نگهداری نمی‌شوند و با مشکلاتی مانند کپک، آلودگی به حشرات و سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی ناکارآمد مواجه‌اند.
- سلامت و ایمنی: مسکن‌های شلوغ و غیراستاندارد می‌توانند سلامت جسمی و روانی را تحت تأثیر قرار دهند. فراهم کردن محیطی امن و تمیز برای زندگی، برای رفاه و همچنین پیشگیری از اخراج از منزل، ضروری است.



آیا مهاجران قیمت و کرایه‌ی خانه را بالا می‌برند

- در حالی که جمعیت مهاجر می‌تواند در برخی مناطق تقاضا برای مسکن را افزایش دهد، اما آن‌ها تنها عامل افزایش کرایه نیستند. عوامل دیگری مانند قوانین منطقه‌بندی محلی، کمبود توسعه مسکن مقرون‌به‌صرفه و نوسازی شهری نیز در افزایش هزینه‌های مسکن نقش دارند.
- مهاجران به نیروی کار کمک می‌کنند و با تحریک اقتصاد محلی، می‌توانند در مناطقی که فرصت‌های شغلی بالاست، باعث افزایش تقاضا برای مسکن شوند.



عوامل مؤثر بر قیمت مسکن

- **قوانین منطقه‌بندی:** سیاست‌های دولت‌های محلی که توسعه مسکن یا نوع مسکن‌های مجاز را محدود می‌کنند، می‌توانند عرضه را کاهش دهند و در نتیجه باعث افزایش قیمت‌ها شوند.
- **مشکلات زنجیره تأمین:** کمبود مصالح ساختمانی و نیروی کار می‌تواند ساخت مسکن‌های جدید را به تأخیر بیندازد و بحران مسکن را تشدید کند.
- **تقاضای مهاجران:** مهاجران اغلب در مناطق شهری ساکن می‌شوند و تقاضا برای مسکن را افزایش می‌دهند، اما این افزایش تقاضا اغلب با توسعه‌ی متناسب مسکن همراه نیست.



برخی داده‌ها درباره‌ی مهاجران و مسکن

تأثیر بر قیمت مسکن

• تأثیر اندک:

افزایش ۱٪ جمعیت به‌دلیل مهاجرت، تنها تا ۱٪ افزایش در قیمت مسکن را به‌همراه دارد—اثری نسبتاً ناچیز.

منبع: مؤسسه کاتو - Cato Institute

• سهم در عرضه:

بسیاری از مهاجران در بخش ساخت‌وساز و مسکن فعالیت دارند و به افزایش عرضه مسکن کمک می‌کنند.

افزایش دسترسی به مسکن موجب تثبیت قیمت‌ها می‌شود.

سهم اقتصادی

• گسترش نیروی کار:

مهاجران با افزایش نیروی کار و مصرف، موجب رشد اقتصادی می‌شوند.

نرخ کارآفرینی در میان مهاجران بالاتر از افراد دیگر است.

(منبع: مؤسسه سیاست مهاجرت - Migration Policy

Institute)

• سهم مالیاتی:

در ایالت اوهایو، مهاجران در سال ۲۰۲۳ مبلغ ۷/۳ میلیارد دلار مالیات پرداخت کرده‌اند.

این سهم مالی قابل‌توجه به اقتصاد محلی و ملی سود می‌رساند.

(منبع: Axios ۲۰۲۴)

تفاوت‌های موقعیت برای مهاجران

مناطق شهری:

- در شهرهایی با جمعیت بالا، رقابت شدید برای مسکن ارزان، افزایش شدید قیمت اجاره، و کمبود واحدهای در دسترس



مناطق روستایی:

- کمبود گزینه‌های مسکن، احساس انزوا از خدمات و منابع، و روند پیچیده‌تر برای ادغام در جامعه را در پی دارد.

چطور به دنبال خانه بگردیم؟

- **پلتفرم‌های آنلاین:** وبسایت‌هایی مانند Zillow, Apartments.com, Google و Craigslist منابع مفیدی برای جستجوی مسکن هستند.
- **نهادهای دولتی و غیردولتی:** شامل برنامه‌های دولتی مسکن، سازمان‌های بشردوستانه و دیگر نهادهایی که به مهاجران در یافتن سرپناه کمک می‌کنند.
- **مشاوران املاک:** برخی مشاوران املاک در همکاری با جوامع مهاجر تخصص دارند و می‌توانند در غلبه بر موانع زبانی و حقوقی کمک‌رسان باشند.
- **منابع محلی:** سازمان‌های محلی که به مهاجران خدمات می‌دهند، معمولاً با صاحب‌خانه‌ها همکاری دارند و می‌توانند به مهاجران برای دسترسی به گزینه‌های مسکن ارزان کمک کنند.



شرایط اجاره، مفاد قرارداد و مشکلات پرداخت دیر هنگام



- درک قراردادهای اجاره برای جلوگیری از اختلاف با صاحبخانه بسیار مهم است.
- مستأجران باید مفاد قرارداد را بررسی کنند تا از مدت اجاره، تاریخ‌های پرداخت اجاره و پیامدهای پرداخت دیر هنگام آگاه شوند.
- **هزینه‌های تأخیر:** اکثر قراردادها یک مهلت تأخیر (معمولاً ۵ تا ۱۰ روز) برای پرداخت دیر هنگام در نظر می‌گیرند.
- مستأجران در صورت پیش‌بینی تأخیر در پرداخت، باید با صاحبخانه تماس بگیرند تا از جریمه یا خطر اخراج جلوگیری شود.

اعتبار، ضامن و موانع قانونی



- مهاجران اغلب فاقد کرایه‌ی هستوری در ایالات متحده هستند، که این امر می‌تواند کرایه‌ی یک آپارتمان را برای آن‌ها دشوار کند.
- برخی از صاحب‌خانه‌ها ممکن است اشکال جایگزینی از اثبات هویت را بپذیرند، مانند نامه‌های معتبر یا دیپوزیت‌های بالاتر.
- یک ضامن (معمولاً یک شهروند یا مقیم ایالات متحده) می‌تواند با تضمین پرداخت اجاره در صورت عدم پرداخت مستأجر، این مشکل را کاهش دهد.
- **موانع قانونی:** مهاجرانی که وضعیت قانونی ندارند ممکن است به دلیل نیازهای قانونی و مستندات، دسترسی محدودی به مسکن داشته باشند.

ایمنی، سیستم‌های هشدار و نگهداری

- مستأجران باید از حقوق نگهداری خود آگاه باشند. صاحب‌خانه‌ها طبق قانون موظفند که واحدهای اجاره‌ای را قابل سکونت نگه دارند و باید مشکلات عمده نگهداری مانند نشتی‌ها، مشکلات گرمایشی یا خسارات ساختاری را برطرف کنند.
- **سیستم‌های هشدار:** واحدهای مسکونی ممکن است شامل سیستم‌های امنیتی و ایمنی باشند. اگر مستأجران نیاز به نصب سیستم امنیتی دارند، باید این موضوع را در قرارداد اجاره ذکر کنند یا از صاحب‌خانه اجازه کتبی دریافت کنند.



سکشن ۸ و برنامه‌های کمکی دولتی



- **سکشن ۸:** این کمک‌ها برای افراد کم‌درآمد، از جمله مهاجران، است تا مسکن ارزان‌تر در بازار خصوصی پیدا کنند. متقاضیان باید شرایط درآمدی واجد شرایط بودن را داشته باشند و ممکن است با فهرست‌های انتظار طولانی مواجه شوند.
- **کمک‌های دیگر:** برنامه‌هایی مانند کمک اضطراری اجاره می‌توانند کمک‌های کوتاه‌مدت برای افرادی ارائه دهند که به دلیل مشکلات مالی غیرمنتظره قادر به پرداخت اجاره نیستند.

برنامه‌های مختلف مسکن

اپارتمان‌های ارزان

- **کمک‌های مسکن:** برنامه سکشن ۸ به افراد کم‌درآمد، از جمله مهاجران واجد شرایط، کمک می‌کند تا از طریق یارانه‌ای بخشی از اجاره، مسکن پیدا کنند.
- **شروط واجد شرایط بودن و درخواست:** مهاجران واجد شرایط می‌توانند از طریق سازمان مسکن عمومی محلی PHA درخواست دهند. به دلیل تقاضای بالا و فهرست‌های انتظار طولانی، توصیه می‌شود که درخواست‌ها زودتر انجام شوند.
- **مسکن برای سالمندان:** سالمندان مهاجر ممکن است واجد شرایط برنامه‌های مسکن ویژه سالمندان مانند مسکن بخش ۲۰۲ یا اعتبار مالیاتی مسکن برای کم‌درآمدها LIHTC باشند.
- **مسکن دانشجویی:** برخی از شهرها برنامه‌های مسکن ویژه برای دانشجویان بین‌المللی یا کسانی که ویزای FI دارند، ارائه می‌دهند.
- **معافیت مالیاتی چندخانواده (MFTE) و LIHTC:** این برنامه‌ها مشوق‌های مالیاتی برای توسعه‌دهندگان به‌منظور ساخت مسکن مقرون‌به‌صرفه برای افراد کم‌درآمد، از جمله مهاجران، ارائه می‌دهند. -- شرایط واجد شرایط بودن بسته به درآمد و اندازه خانواده متفاوت است.



برنامه‌های کمکی مهم در بخش مسکن

Housing Choice Voucher Program (Section 8)

- کمک برای خانواده‌های کم‌درآمد، کهن‌سالان و معلولان در مارکت خصوصی املاک

(Sources: seattlehousing.org, dshs.wa.gov)

Public Housing

- شبیه به خدمات سکشن ۸

Managed by the **U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)**.

(Source: hud.gov)

Washington State Housing Trust Fund

- تأمین مالی برای ساخت، خرید، و نوسازی مسکن مقرون‌به‌صرفه.

- هدف آن خانواده‌هایی است که کمتر از ۸۰٪ درآمد متوسط شهرستان درآمد دارند.

(Source: en.wikipedia.org)

USDA Rural Development Programs

- کمک به افراد کم‌درآمد در مناطق روستایی

(Source: dshs.wa.gov)

Low Income Home Energy Assistance Program (LIHEAP)

- کمک به خانواده‌های کم‌درآمد

(Source: washingtonconnection.org)

Community Action Agencies

- ارائه خدمات خانه، کمک‌کرایه و کمک مالی

- در هر کونتی نوع کمک فرق می‌کند. برای جزئیات به نهادهای محلی تماس بگیرید

(Source: wapartnership.org)

Low Income Housing Institute (LIHI)

- حمایت از افراد کم‌درآمد و بی‌خانمان

- ارائه‌ی خانه‌های ارزان و خدمات حمایتی

(Sources: byrdbarrplace.org, en.wikipedia.org)

AptFinder.org

- یک پلتفرم غیرانتفاعی که به افراد کم‌درآمد کمک می‌کند تا در ایالت واشنگتن خانه پیدا کنند.

(Source: AptFinder.org)

King County Housing Authority (KCHA)

- کمک برای پرداخت کرایه و مدیریت خانه‌ها و آپارتمان‌ها برای افراد کم‌درآمد در ساحه‌های غیر از سیاتل و رنتون

Administers **Housing Choice Vouchers (Section 8)**.

(Sources: seattlehousing.org, en.wikipedia.org, hud.gov)

نتیجه‌گیری



- مهاجران با موانع متعددی در حوزه مسکن مواجه هستند، از جمله هزینه‌های بالا، موانع قانونی، و تبعیض. با این حال، برنامه‌ها و منابع متنوعی وجود دارد که می‌تواند به مهاجران در تأمین مسکن پایدار و مقرون‌به‌صرفه کمک کند.
- آموزش در مورد حقوق مستأجران، درک قراردادهای اجاره، آشنایی با برنامه‌های کمک مسکن، و توانایی تطبیق فرهنگی می‌تواند به ادغام بهتر و پایداری مسکن برای جوامع مهاجر کمک کند.

- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), 2025. "Affordable Housing Programs." www.hud.gov
- National Low Income Housing Coalition, 2025. "The Gap: A Shortage of Affordable Rental Homes." www.nlihc.org
- Consumer Financial Protection Bureau (CFPB), 2025. "Your Rights as a Tenant." www.consumerfinance.gov
- Harvard Joint Center for Housing Studies (Harvard JCHS), 2025. "State of the Nation's Housing." www.jchs.harvard.edu
- Legal Aid Services, 2025. "Tenant Rights and Resources." www.legalservices.org
- Migration Policy Institute (n.d.) *Explainer: Immigrants and the U.S. Economy*. Available at: <https://www.migrationpolicy.org> (Accessed: 14 March 2025).
- Axios (2024) *Ohio immigrants contribute billions in taxes*. Available at: <https://www.axios.com> (Accessed: 14 March 2025).
- Cato Institute (n.d.) *Immigration and Housing Prices: A Modest Effect*. Available at: <https://www.cato.org> (Accessed: 14 March 2025).
- Axios (2024) *How immigration affects housing costs*. Available at: <https://www.axios.com> (Accessed: 14 March 2025).

REFERENCES:



سياس

پايان!



King County



PORSESH POLICY
RESEARCH INSTITUTE
Fact-based Analysis & Solutions

Contact Number: 206-613-9926

Email Address: info@prresearch.us



@porseshresearch