شهرآرا درباره وضعیت اجاره‌بهای مسکن و افزایش سرسام‌آور آن در مشهد گزارش می‌دهد

اجاره‌بها یا خون‌بها؟

گزارش خبری

ملیحه فلاح

آب‌رفتن متراژ خانه، نقل مکان به محله‌ای ارزان‌تر یا کوچ کردن به شهرهای حومه، اولین راهکارهایی است که با افزایش سرسام‌آور هزینه اجاره‌خانه به ذهن هر مستاجری می‌رسد؛ البته اگر در این اوضاع خانه مناسبی برای اجاره پیدا شود. فعالان حوزه مسکن می‌گویند میانگین افزایش اجاره خانه در مشهد ۴۰ تا ۶۰ درصد است، اما کمی خوش‌بینانه به نظر می‌رسد؛ چون مشاهده‌های ما نشان می‌دهد در بیشتر محله‌ها، افزایش مبلغ اجاره بیش از ۸۰ درصد بوده است. هیچ قانون و منطقی هم برای میزان اجاره‌بها نه در مشهد وجود دارد و نه در هیچ جای کشور.

می‌گویند نباید سیاه‌نمایی کنیم. قبول است، اما مشاهده‌های ما در بازار جایی برای خوش‌بینی نگذاشته است، بنابراین همان چیزی را که دیده و شنیده‌ایم، برایتان بازگو می‌کنیم.

حتی اگر صاحب‌خانه هم باشید و از این معرکه به دور، احتمالا دوروبرتان هستند کسانی که این روزها با خانه به دوشی دست‌وپنجه نرم می‌کنند، بنابراین احتمالا از قیمت اجاره خانه در مشهد بی اطلاع نیستید. اینکه بخواهیم عدد مشخصی را برای میانگین قیمت اجاره مسکن در مشهد با توجه به متغیرهای مختلف و اثرگذار در این حوزه (از متراژ و مکان بگیرید تا سال ساخت، امکاناتی مانند آسانسور و پارکینگ، تعداد طبقات و...) بگوییم، کار آسانی نیست، اما پرس‌وجوهای ما از مشاوران املاک، مستاجران و مالکان از یک سو و جست‌وجود در سایت‌ها از سوی دیگر نشان می‌دهد که اجازه یک خانه ۹۰ متری با شرایطی متوسط در منطقه‌ای متوسط (با تبدیل مبلغ رهن به اجاره با سود ۳ درصد) حداقل حدود ۶ میلیون تومان است. حالا یک کارگر در سال ۱۴۰۱ چقدر حقوق می‌گیرد؟ دریافتی این فرد اگر متاهل و دارای دو فرزند باشد (بدون سابقه‌کار)، ۶ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان است.

جم نخورید

«هرجا هستید، جم نخورید.» این توصیه یکی از مشاوران املاک خیابان خواجه ربیع با لهجه مشهدی و تاکید روی واژه «جم» به ما ست. او در جواب چرای ما پاسخ می‌دهد: چون گزینه رهن و اجاره خوب در بازار کم است؛ البته این را نه یکی بلکه بسیاری از مشاوران املاکی که ما به عنوان مشتری به آن‌ها مراجعه کردیم، می‌گویند و تجربه مشابه آن را مستاجران هم برایمان تعریف می‌کنند.

مقدم وقتی صاحب‌خانه‌اش گفت قصد دارد اجاره‌خانه ۹۰ متری‌اش در کوی امیر را از ۸۵۰ هزار تومان به ۳ میلیون تومان افزایش دهد (با رهن ثابت ۱۰۵ میلیون تومان) یک نه محکم تحویلش داد که البته با دیدن شرایط بازار، بعد از مدتی نظرش تغییر کرد. او برایمان تعریف می‌کند: بعد از آنکه مدتی دنبال خانه گشتم، متوجه شدم گزینه مناسب برای اجاره کم است؛ البته ما توانستیم یک خانه در همان محله و متناسب با شرایط خودمان پیدا کنیم، اما وقتی قیمت‌ها را مقایسه کردیم و هزینه اسباب‌کشی و... را در نظر گرفتیم، پشیمان شدیم و با کمی چک‌وچانه، با صاحب‌خانه خودمان کنار آمدیم و از جابه‌جایی منصرف شدیم.

«عرضه خانه برای رهن و اجاره کم است و از سوی دیگر تورم در کالاهای اساسی و درمجموع گران شدن زندگی باعث افزایش وحشتناک هزینه اجاره‌بها شده است.» این نتیجه‌گیری حمیدی بعد از دو ماه پیگیری برای پیدا کردن خانه اجاره‌ای مدنظرش از وضعیت بازار است.

او می‌گوید: گزینه‌های اجاره‌ای که مشاوران املاک برای نیازهای متفاوت افراد دارند، بسیار کم است.

البته تا دلتان بخواهد، در مشهد خانه خالی وجود دارد، اما بعضی از آن‌ها خالی خالی هم نیستند. چون مشهد شهری زیارتی است، در برخی مناطق آن خانه‌هایی وجود دارد که شهروندان دیگر شهرها، آن‌ها را برای سفرهایی که در طول سال به مشهد می‌کنند، می‌خرند. بعضی صاحب‌خانه‌ها هم خانه‌شان را خالی می‌گذارند تا در ایام خاص سال به مسافران اجاره دهند. این‌ها را به افزایش مهاجرت به شهرمان اضافه کنید، همه این عوامل از علت‌های مهم کاهش عرضه خانه اجاره‌ای در مشهد است.

حمیدی ادامه می‌دهد: مناطق مختلف، مشتری‌های خاص خودش را دارد و اصلا نمی‌توان قیمت یک منطقه را با منطقه دیگر مقایسه کرد، اما تا جایی که من گشته‌ام، یک خانه ۱۰۰ متری دوخواب، در مناطق خوب با کمتر از ۱۰۰ میلیون تومان رهن و ۷ میلیون تومان اجاره پیدا نشد.

او مثالی هم درباره افزایش اجاره‌بها در ماه‌های اخیر می‌زند و می‌گوید: یک آپارتمان ۱۳۰ متری، سه‌خواب در خیابان بابک، دو ماه قبل ۱۰۰ میلیون تومان رهن و ۸ میلیون تومان اجاره داده می‌شد، اما حالا همان خانه با کرایه ۱۰ میلیون تومان ماهانه و ۳۰۰ میلیون تومان رهن اجاره داده شده است.

ماشین‌ها و طلاهایی که برای رهن رفت

«این پول که رفت برای رهن. عمرا سال دیگر بتوانم همین طلایی را که فروختم، بخرم. تمام شد.» این جمله مریم با گلایه عمیقی از وضع موجود بازار همراه است. او می‌گوید که صاحب‌خانه رهن خانه ۸۵ متری خود در خیابان شریف را از ۱۳۰ میلیون تومان به ۲۰۰ میلیون تومان افزایش داده است. او و شوهرش هم با توجه به شرایط بازار چاره‌ای نداشتند جز اینکه قبول کنند و برای جور کردن این مبلغ، طلاهای مریم را بفروشند.

کم نبودند کسانی که گفتند برای تامین مبلغ رهن، طلا و وسیله زیر پای خود را فروختند.

یکی از این مستاجران که نتوانسته بود افزایش ۹۴ درصدی اجاره‌بهای خانه ۱۰۰ متری در سنا بادر اقبول کند، عطای خانه را به لقایش بخشید. او می‌گوید: این خانه را با شرایط ماهی ۶۰۰ هزار تومان اجاره و ۱۰۰ میلیون تومان رهن، کرایه کرده بودم که صاحب‌خانه امسال تصمیم گرفت مبلغ اجاره را به ۴ میلیون تومان افزایش دهد. من هم قبول نکردم، اما برای اینکه

> به گفته یکی از مستاجران، یک واحد آپارتمان ۸۴ متری در هجرت که اجاره سال گذشته آن ماهانه ۳ میلیون تومان با ودیعه ۸۰ میلیون بوده است، امسال به اجاره ماهیانه ۷ میلیون تومان با ۴۰۰ میلیون تومان رهن افزایش پیدا کرده است

بتوانم در همان منطقه خانه‌ای تقریبا مشابه اجاره کنم، مجبور شدم ماشینم را بفروشم. اکنون یک خانه ۱۳۰ متری در همان منطقه با رهن ۳۵۰ میلیون تومان و اجاره ۴۰۰ هزار تومان کرایه کرده‌ام. پرش قیمت‌ها در همه جای شهر پیداست.

به گفته یکی از مستاجران، یک واحد آپارتمان ۸۴ متری در خیابان هجرت که اجاره سال گذشته آن ماهانه ۳ میلیون تومان با ودیعه ۸۰ میلیون بوده است، امسال به اجاره ماهیانه ۷ میلیون تومان با ۴۰۰ میلیون تومان رهن افزایش پیدا کرده است.

همه مجبوریم

داستان‌های زیادی از مستاجران شنیده‌ایم. اما چاره‌ای نداریم جز خلاصه کردن آن‌ها. از کسانی که مجبور شدند به مناطق ارزان‌تر یا خانه‌های کوچک‌تر نقل مکان کنند تا کسانی که گلبهار، شاندیز و طرقبه را برای اسکان انتخاب کردند، هرکدام تجربه‌هایی جدا اما مشابه داشتند. این موضوع را سنگ‌اندازی در تعداد ضامن و اعتبارسنجی بانک‌ها را در نظر نگیریم و تصور کنیم این وام به دست مستاجران واقعی می‌رسد، قسط یک میلیون و ۷۷۸ هزار تومانی آن را که به هزینه‌های ماهانه خانوار اضافه می‌شود، نباید فراموش کرد. شاید بگویید در سال‌های بعد، تورم ارزش این اقساط را کم می‌کند، باشد قبول اما به همان میزان، ارزش و کارآیی آن ۷۰ میلیون تومان هم کم خواهد شد. به نظر اغلب کارشناسان، این مُسکن‌ها تنها چاره‌ساز نیست، بلکه در بلندمدت تورم‌زا نیز هست.

نظارت امکان ندارد

نظارت هم بی‌فایده است. چرا؟ چون فعلا اصلا امکان‌پذیر نیست؛ زیرا اطلاعات دقیقی از تعداد مستاجران و مالکان، نوع قراردادها، خانه‌های خالی و... که برای نظارت بر نحوه عرضه و تقاضای مسکن در بازار و قیمت‌گذاری آن نیاز است، وجود ندارد. سامانه ملی املاک و اسکان هم آن قدر مشکل دارد که فعلا نمی‌توان به آن امیدی بست؛ البته کارشناسان، برنامه‌هایی را برای توسعه این سامانه مطرح کرده‌اند. به گفته آن‌ها، این سامانه پایه و فونداسیون مدیریت املاک در کشور است که اگر به درستی سروسامان نگیرد، اجرای هر طرح دیگری در این زمینه شوخی به نظر می‌رسد. آوردن یک مثال، بهترین راه حل است که خلاصه و مفید برایتان بگوییم چرا نظارت امکان‌پذیر نیست. تصور کنید صاحب‌خانه شما می‌خواهد به جای ۲۰ درصد، ۱۰۰ درصد به مبلغ اجاره خانه اضافه کند. سه راه دارید، یا می‌گویید نه و عطای خانه را به لقایش می‌بخشید یا با چک‌وچانه می‌پذیرید یا کار به شکایت و شورای حل اختلاف می‌رسد. در این مورد آخر، معمولا موجر ادعا می‌کند که خانه را برای خودش یا اطرافیانش می‌خواهد و در بهترین حالت، شورا فقط چند ماه به مستاجر برای تخلیه فرصت می‌دهد، یعنی درنهایت دومینوی تورم باز هم روی سر مستاجر آوار می‌شود.

از چند مشاور املاک درباره میزان رعایت افزایش ۲۰ درصدی مبلغ اجاره‌بها می‌پرسیم. همه متفق‌القول می‌گویند به هیچ‌عنوان رعایت نمی‌شود و هیچ راهی هم برای اجبار صاحب‌خانه یا نظارت بر اجرای این مصوبه وجود ندارد.

نکته درست همین جاست؛ اصلا کنترل این بازار با زور و اجبار، شدنی نیست. وضعیت این بازار یک حساب و کتاب ساده دارد؛ وقتی عرضه کم و تقاضا زیاد می‌شود، قیمت‌ها افزایش می‌یابد. حالا بماند که تورم افسارگسیخته در بخش‌های دیگر، باعث شده است برخی مالکان بخواهند کاهش ارزش نقدینگی خود را با افزایش اجاره جبران کنند. تبدیل شدن ملک به یک کالای سرمایه‌ای، حدود یک دهه تعطیلی ساخت‌وساز مسکن در کشور، سوءمدیریت، نبود سامانه اطلاعاتی، افزایش هزینه ساخت و... هرکدام به تنهایی دلیل مهمی برای این است که حال و روز بازار مسکن و اجاره آن به این روز دچار شود و اگر با نظر کارشناسان و یک جراحی درست و حسابی به جای تجویز مُسکن‌های کوتاه‌مدت، این مشکلات ریشه‌ای حل نشود، به قول بعضی‌ها این روزها، روزهای خوش بازار مسکن و اجاره‌بهاست.

مشاوران املاک هم تایید می‌کنند.

در این وضعیت همه به دنبال مقصرند. مستاجران، تا حدودی مشاوران املاک را بانی وضع موجود می‌دانند. ولی مشاوران املاک زیر بار نمی‌روند و می‌گویند ما مجبوریم به حرف صاحب‌خانه‌ها گوش دهیم و اکنون بخش مهمی از سقف اجاره‌بها در بازار به انصاف موجران بستگی دارد. برخی از این بنگاه‌داران ادعا می‌کنند که با این حال حتی پویشی راه انداخته‌اند و معاملاتی را که موجران اجاره نامعقول می‌خواهند، قبول نمی‌کنند. (البته برخی بنگاه‌داران نیز این حرکت همکاران خود را اغراق‌آمیز می‌دانند.)

با چند نفر از مالکان صحبت کردیم. آن‌ها نیز می‌گویند در این شرایط اقتصادی و وضعیت گرانی، ما هم مجبوریم با شرایط بازار پیش برویم. برخی موجران می‌گویند درآمد آن‌ها از محل همین اجاره‌خانه تامین می‌شود و آن‌ها نمی‌توانند بیش از این از تورم عقب بمانند. برخی هم خودشان در جایی دیگر مستاجرند و می‌گویند هرقدر صاحب‌خانه به آن‌ها رحم کند، آن‌ها هم به مستاجر خود رحم می‌کنند.

در شرایط کنونی بازار شاید رفتار هرکدام از ما در نقش‌های مختلف تأثیرگذار باشد، اما موضوع اصلی، سوءمدیریت در بازار مسکن است، آن هم سوءمدیریتی به قدمت سال‌های سال.

بایدها و نبایدهای بی‌فایده

بایدونبایدهای تازه‌ای که هر روز مسئولان به دستورات قدیمی خود برای کنترل تورم در بازار اجاره مسکن اضافه می‌کنند، حتی اگر به مرحله اجرا برسد، باز بی‌فایده است؛ مثلا همین «بایدی» که برای سقف ۲۰ درصدی افزایش اجاره خانه در کلان شهرها اعلام کردند، تقریبا در مشهد اجرایی نمی‌شود. می‌گوییم «تقریبا» چون کسانی که بخت یارشان بوده است و صاحب‌خانه‌ای قانون‌مدار پیدا کرده‌اند، شاید ایرادی به ما وارد نکنند، ولی مشاهده‌های ما و گفته مالکان و مستاجران، نشان می‌دهد که «اصلا» خبری از عمل به این مصوبه نیست. یکی دیگر از راهکارهای دستوری مسئولان، پرداخت وام ۷۰ میلیون تومانی کمک ودیعه مسکن به مستاجران توسط بانک‌هاست. در روند واگذاری این تسهیلات هم اگر

رهن آپارتمان ۱۰۰ متری در مناطق مختلف مشهد

دخل و خرج

شکایت از صاحب‌خانه به علت پس ندادن مبلغ رهن

اگر صاحب‌خانه بعد از پایان قرارداد مبلغ رهن را پس ندهد، چه باید کرد؟ ابتدا مستاجر باید اظهارنامه قانونی پر کند و آن را برای موجر بفرستد. اظهارنامه قانونی مستاجر برای مالک، در سیستم ثنا ثبت می‌شود و بدین ترتیب برای صاحب‌خانه فرستاده خواهد شد. در این شرایط، مالک باید مبلغ رهن را در مدت مشخص شده پرداخت کند. اگر مالک از پرداخت مبلغ مذکور خودداری کرد، چنانچه مبلغ ودیعه کمتر از ۲۰ میلیون تومان باشد، مستاجر می‌تواند به شورای حل اختلاف برود و اگر بیشتر از ۲۰ میلیون تومان باشد، باید به دادگاه حقوقی مراجعه کند و با شکایت از مالک، خواهان برگرداندن مبلغ ودیعه یا قرض‌الحسنه شود.

آگهی مزایده حضوری
اجاره طبقه زیرزمین اداره کل تبلیغات اسلامی خراسان رضوی

اداره کل تبلیغات اسلامی خراسان رضوی در نظر دارد در روز یکشنبه مورخه ۱۴۰۱/۰۴/۰۵ راس ساعت ۱۰ صبح در محل اداره کل تبلیغات اسلامی خراسان رضوی واقع در بلوار شهید مدرس (چهار طبقه) – طبقه اول – دفتر معاونت اداری و مالی از طریق مزایده حضوری **طبقه زیرزمین** خود را با **کاربری فرهنگی** و با مشخصات ذیل به بالاترین قیمت پیشنهادی برای مدت یک سال به صورت اجاره واگذار نماید.

متقاضیان می‌توانند از تاریخ انتشار آگهی لغایت روز شنبه مورخه ۱۴۰۱/۰۴/۰۴ در ساعت اداری پیشنهادات خود را تحویل حقوقی اداره کل نمایند.

مبلغ سپرده شرکت در مزایده ۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد که به صورت نقدی به شماره حساب ۵۳۱۸۰۱۸۰/۳۳ عهده بانک ملت شعبه مدرس به نام اداره کل تبلیغات اسلامی واریز و اصل آن را در زمان حضور در جلسه مزایده تحویل نمایند.

حضور شخص حقیقی/حقوقی شرکت کننده در مزایده در روز برگزاری مزایده الزامی است.

هزینه آگهی روزنامه و حق الزحمه کارشناس رسمی دادگستری در برآورد اجاره‌بها، بر عهده برندگان مزایده می‌باشد.

ملاک شغل فرهنگی، تشخیص کارگروه اداره کل تبلیغات اسلامی می‌باشد.

آگهی مزایده غیر حضوری (کتبی – نوبت دوم)

موقوفه گوهرشاد بیگم به تصدی اداره اوقاف و امور خیریه ناحیه دو مشهد در نظر دارد محصولات سردرختی سیب بهاره نوبت دوم و گلابی بهاره باغ‌های محسن آباد از طریق مزایده به فروش می‌رساند. متقاضیان برای کسب اطلاعات بیشتر و شرکت در مزایده می‌توانند به آدرس این اداره واقع در خیابان آبکوه ۲ نرسیده به خیابان سناباد روبه روی استخر سعدآباد مراجعه یا با شماره تلفن ۳۲۵۲۹ داخلی ۵۲۰۳ و ۰۹۱۵۵۱۱۶۱۱۰ تماس حاصل نمایند.

موقوفه گوهرشاد بیگم
به تصدی اداره اوقاف و امور خیریه ناحیه دو مشهد

اخبار روز

بازار ارز در کنترل بانک مرکزی

تسنیم| فعالان بازار معتقدند سیاست ارزی جدید بانک مرکزی درباره تسهیل عرضه ارز صادرکنندگان، عرصه را بر سفته‌بازان و معامله‌گران فردایی تنگ کرده است و در حال حاضر بانک مرکزی و صرافی‌های مجاز دست بالا را در بازار دارند. هم‌اکنون در صرافی‌ها قیمت ارز توافقی در کانال ۲۹ هزار تومان قرار دارد.

مالیات اصناف تعدیل نشده است

مهر| رئیس کل سازمان امور مالیاتی گفت: بررسی امکان بازنگری یا تعدیل مالیات تعیین‌شده برای اصناف و کسبه به میزان ادارات کل امور مالیاتی واگذار شد. داوود منظور افزود: مالیات اصناف تعدیل نشده است، بلکه تمهیدات تسهیلگری را ایجاد کرده‌ایم و با توجه به اینکه مالیات تبصره ماده ۱۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم عملا یک مالیات مقطوعی است که سازمان امور مالیاتی اعلام می‌کند، ما به ادارات کل‌مان اختیار داده‌ایم اگر مالیات مقطوعی که اعلام شده است، مورد رضایت مؤدیان نیست و همچنین مؤدیان علاقه‌مند هستند از تبصره ماده قانون مالیات‌های مستقیم استفاده کنند -چون مؤدیان کوچکی هستند که نمی‌خواهند اظهارنامه بدهند و به استفاده از تسهیلات تبصره ماده ۱۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم علاقه‌مندند- ادارات کل امور مالیاتی استان‌ها بتوانند این مالیات‌هایی را که به صورت سیستمی محاسبه شده است، با مستنداتی که دریافت کرده‌اند و صحت‌سنجی که می‌شود، ارقام آن را تعدیل کنند.

شناسایی ۷۸ واحد اقامتی متخلف در دهه کرامت

روابط عمومی صمت| کارشناس مسئول بازرسی سازمان صنعت، معدن و تجارت خراسان رضوی از شناسایی ۷۸ واحد اقامتی متخلف در مشهد در دهه کرامت خبر داد. بخشعلی بیاتی قله زوا ظهار کرد: در راستای برنامه ریزی از سوی کمیته نظارت و تنظیم بازار ستاد خدمات سفر استان ویژه دهه کرامت، تیم‌های ویژه بازرسی از مراکز اقامتی، در مجموع از ۲۶۶ واحد اقامتی بازدید کردند.

افت ۱۷۷۵ واحدی شاخص بورس

اقتصادنیوز| شاخص کل بورس تهران در پایان معاملات دیروز با هزار و ۷۷۵ واحد کاهش در ارتفاع یک میلیون و ۵۴۵ هزار واحدی قرار گرفت.

تولید رب گوجه؛ ۲/۵ برابر مصرف کشور

باشگاه خبرنگاران| دبیرکل اتحادیه بنکداران مواد غذایی گفت: ۲/۵ برابر مصرف کشور، رب گوجه فرنگی تولید می‌کنیم که با این اوصاف کمبودی در زمینه تولید این کالا نداریم. مصطفی دارایی نژاد افزود: در روزهای اخیر عرضه رب گوجه به بازار محدود شده است، چون تولیدکنندگان به دلیل افزایش هزینه‌های تولید در انتظار تصمیم سازمان حمایت برای اصلاح قیمت هستند و تاکنون هیچ گونه تغییری در نرخ این کالا رخ نداده است.

صدور مجوز برای افزایش قیمت لوازم خانگی

اقتصادنیوز| امید قالیباف، سخنگوی وزارت صنعت، معدن و تجارت (صمت)، از صدور مجوز افزایش ۱۵ درصدی قیمت برای تلویزیون و ۱۰ درصدی برای یخچال، یخچال فریزر و ماشین لباسشویی و ظرفشویی خبر داد و گفت: قیمت‌های جدید از اول تیرماه اجرایی می‌شود.

تشکیل کنسرسیوم صادراتی صنعت ساختمانی

مشهد فوری| محمدرضا تازیکی، مدیرعامل سازمان همیاری شهرداری‌های خراسان رضوی، در جلسه مشترک با مدیران شرکت‌ها و کارخانجات تولیدکننده محصولات مرتبط با صنعت ساختمان، از آمادگی برای کمک به توسعه حوزه با زرگانی خارجی تولیدات داخلی در قالب ایجاد کنسرسیوم مشترک صادراتی یا قبول نمایندگی شرکت‌ها در دیگر کشورها خبر داد.

علی اسماعیلی
معاون توسعه فناوری پارک علم‌وفناوری خراسان رضوی

در تهران به دلیل حجم گسترده سرمایه‌گذاری، رشد شرکت‌های دانش‌بنیان بیشتر است. ۶۰ تا ۷۰ درصد تعداد شرکت‌های دانش‌بنیان کشور در تهران مستقر هستند و از نظر تعداد شرکت‌های دانش‌بنیان، خراسان رضوی رتبه سوم را بعد از تهران و اصفهان دارد. ۹۰ درصد بودجه در تهران هزینه می‌شود که این بودجه در خراسان رضوی یک درصد است.
منبع: ایسنا