

مشهد، این رامی گوید. البته همکاران دیگرش نیز این موضوع را تأیید می کنند. به نظر او اجاره ها به طور میانگین، حداقل بیش از ۵۰ درصد افزایش داشته است. درست سال قبل نیز همین رامی گفتند و می شنیدیم. سری به سایت دیوار می زنیم. تعداد آگهی هایی که برای اجاره خانه در یک ماه گذشته ثبت شده است در مشهد و حاشیه آن تا لحظه تهیه این گزارش، حدود ۲ هزار و ۲۰۰ مورد است. وقتی عرضه کم باشد و تقاضا زیاد، طبیعی است که قیمت ها جهشی باشد و خیلی ها ترجیح دهند که از مکان فعلی خود تاجایی که ممکن است تکان نخورند. جالب اینجاست که کمتر از یک سوم این آگهی ها با عمر بنای کمتر از پنج سال هستند.

حدود سه هفته قبل در گزارشی کوتاه با عنوان «صاحب خانه ها تنبیه می شوند» از طرح جدید مجلس برای کنترل اجاره بهای املاک نوشتیم. البته هنوز این طرح به مرحله اجرا نرسیده است و احتمالاً تا آن موقع اوج فصل جابه جایی های امسال می گذرد. اما همان طور که پیش از این گفتیم، کنترل این بازار با زور و اجبار، شدنی نیست. وقتی عرضه کم و تقاضا زیاد می شود، قیمت ها افزایش می یابد. حالا بماند که تورم افسارگسیخته در بخش های دیگر، باعث شده است که برخی مالکان بخواهند کاهش ارزش نقدینگی خود را با افزایش اجاره جبران کنند. تبدیل شدن ملک به یک کالای سرمایه ای، کاهش ورکود ساخت و ساز مسکن، سوءمدیریت، نبود سامانه اطلاعاتی، افزایش هزینه ساخت و ... هر کدام به تنهایی دلیل مهمی برای این است که حال روز بازار مسکن واجاره آن به این روز دچار شود و اگر بانظر کارشناسان و یک جراحی درست وحسابی، این مشکلات به طور ریشه ای حل نشود، روز به روز بر سقف هزینه سرپناه افزوده خواهد شد. مسئولان وعده داده اند که به زودی سامانه تعیین اجاره بها در مشهد رونمایی می شود. باید منتظر ماند تا تاثير آن را بر روی بازار اجاره مسکن دید با این حال درباره تاثیرگذاری این سامانه تردیدهایی وجود دارد.

صعود اجاره بها، سقوط اجاره نشین

افزایش افسارگسیخته و حداقل ۵۰ درصدی میزان اجاره بها در مشهد سبب بالارفتن سهم این هزینه در سبد خانوار شده است

ایجاد کند. کافی است سری به بازار اجاره مسکن بزنیم تا چاند جمله مشابه را با کمی تغییر درواژه پردازی بشنویم. مثلاً اینکه کار از کار گذشته است و مصوبه و قانون فایده ندارد، چون بیشتر صاحب خانه ها به این قوانین پایبند نیستند یا این جمله که انگار هر سال فصل اجاره که می رسد، همان ماجراهای سال قبل تکرار می شود. شاید برخی بگویند که تکرار این حرف ها بی فایده است، اما مگر می شود وقتی افزایش میزان اجاره بها در خوش بینانه ترین حالت در مشهد، به طور میانگین حداقل بیش از ۵۰ درصد بوده است، بی خیال بود؟ فعالان حوزه مسکن می گویند که مواردی از افزایش ۲۰ یا ۳۰ درصدی اجاره بها توسط بعضی موجران خوش انصاف داشته ایم، اما در بیشتر مناطق این افزایش بیش از ۵۰ درصد و حتی در برخی موارد بیش از ۱۰۰ درصد بوده است.

● قیمت های دل بخواهی

از چند مشاور املاک درباره میزان رعایت افزایش ۲۰ درصدی مبلغ اجاره بها می پرسیم. همه متفق القول می گویند که به هیچ عنوان رعایت نمی شود و هیچ راهی هم برای اجبار صاحب خانه یا نظارت بر اجرای این مصوبه وجود ندارد. مرادزاده، کارشناس فروش و اجاره املاک در مشهد، در این باره می گوید: مصوبات اصلاً اجرائی نشده است و قانون هم پشت سر مستاجر نیست. موجران دل بخواهی قیمت می دهند و مستاجر هم اگر مخالفت کند، مجبور است تخلیه کند. این واقعیتی است که می بینیم. من فکر نمی کنم میانگین افزایش اجاره بها در مشهد کمتر از ۵۰ درصد باشد. اگر صادقانه بخواهیم بگوییم، بیشتر از ۵۰ درصد افزایش داشته است و در بعضی مناطق حتی بیش از ۱۰۰ درصد نیز رسیده است. هزینه سبد خانوار بسیار سنگین شده و مهم ترین آن هم اجاره است. همه مستاجران سعی کرده اند هرجا هستند، تکان نخورند و با صاحب خانه کنار بیایند، چون مورد مناسب برای اجاره کم است، مجید رضوی، مشاور املاک در خیابان خواجه ربیع

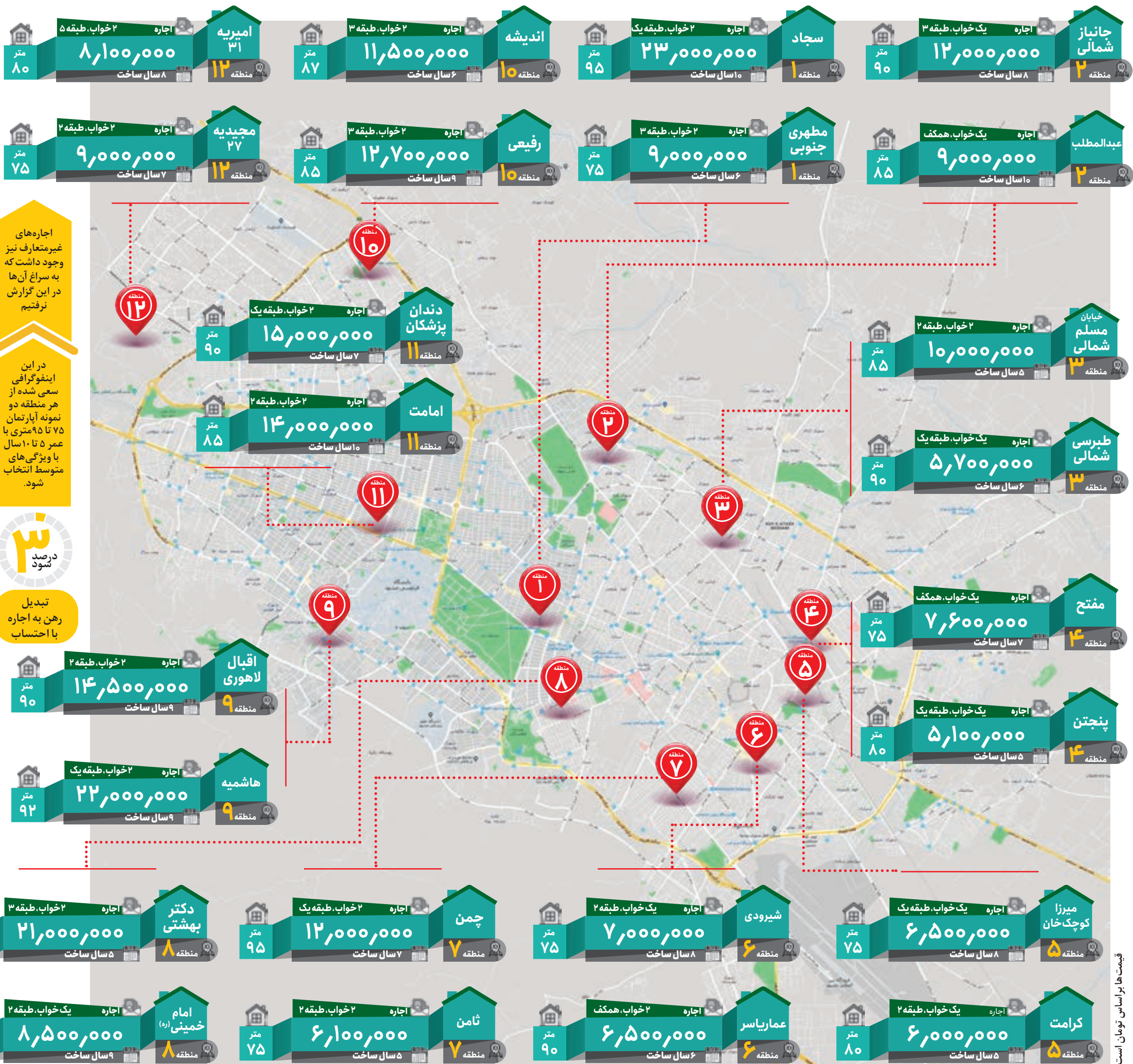
است. سال قبل برای رهن ۳۵۰ میلیون تومان پرداخت کرده بودیم، اما امسال صاحب خانه رهن را ۴۸۰ میلیون تومان اعلام کرد. کمی پس انداز داشتیم و برای تأمین بخش دیگری از هزینه رهن مجبور به فروش طلا شدیم، چون نمی خواستیم جابه جا شویم از طرفی خانه خوب کم است و از طرف دیگر نمی خواستیم از مدرسه بچه ها و محل کار همسرم دور شویم. اینکه برای تأمین افزایش میزان رهن، خیلی از خانواده ها مجبور به فروش طلا یا خودرو خود شده اند. یوسف تقی زادگان، رئیس اتحادیه طلا و جواهر مشهد، این طور تأیید می کند: با توجه به کاهشی شدن نرخ طلا رکود بر این بازار حاکم شد. چون آن هایی که طلا دارند معمولاً در زمان نوسان قیمت به امید افزایشی شدن قیمت ها، طلاهای خود را حفظ می کنند و آن هایی که قصد خرید دارند به امید کاهش بیشتر دست نگه می دارند، اما در فصل اجاره با زمان هایی که ثبت نام خودرو اعلام می شود، تقاضا برای فروش طلاهای خود افزایش پیدا می کند. چون مردم سرمایه ای ندارند و برای تأمین نیازهایشان مجبور به فروش طلا یا دیگر اموال سرمایه ای خود می شوند.

به حدود ۱۲ میلیون تومان رسیده است. حالا یک فردی که دستمزدش براساس قانون کار است، در سال ۱۴۰۲ چقدر حقوق می گیرد؟ دریافتی این فرد اگر متأهل و دارای دو فرزند باشد (بدون سابقه کار)، کمی بیش از ۸ میلیون تومان است. اگر متراژ را کم کنیم و میانگین حداقلی اجاره خانه ۷۵ متری در مناطق معمولی را ۸ میلیون در نظر بگیریم، تقریباً کل حقوق این فرد را اجاره می بلعد. سال قبل رئیس مرکز پژوهش های مجلس، سهم هزینه های مسکن در سبد خانوارهای شهری ایران را بین ۶۰ تا ۷۰ درصد اعلام و تأکید را برای میانگین قیمت اجاره مسکن در مشهد با توجه به متغیرهای مختلف و اثرگذار در این حوزه (از متراژ و مکان بگیرد تا سال ساخت، امکاناتی مانند آسانسور و پارکینگ، تعداد طبقات و ...) بگوییم. کار آسانی نیست، اما پرس وجوهای ما از مشاوران املاک، مستاجران و مالکان از یک سو و جست وجو کارگران و دهک های پایین جامعه هم خوانی ندارد. مثلاً رهن یک خانه ۶۵ متری با دوازده سال قدمت ساخت در منزل آباد، ۱۲۰ میلیون تومان به اضافه ۱۰۰ هزار تومان اجاره است یا برای یک خانه هفتاد متری یک خوابه،

۹ سال ساخت در انتهای بولوار پنجنن باید ۱۵۰ میلیون تومان رهن و ۱۰۰ هزار تومان اجاره پرداخت شود. ● سهم اجاره از سبد خانواده اصلاً قصد سیاه نمایی نداریم، اما انگار بازار اجاره سر سازگاری با مستاجران ندارد. حتی اگر اجاره نشین نباشید و تجربه ای هم در این زمینه نداشته باشید، احتمالاً دور و برتان هستند کسانی که این روزها با خانه به دوشی دست و پنجه نرم می کنند، پس بیشرتمان از وضعیت این روزهای بازار اجاره بی خبر نیستیم. 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 بگیرد تا سال ساخت، امکاناتی مانند آسانسور و پارکینگ، تعداد طبقات و ...) بگوییم. کار آسانی نیست، اما پرس وجوهای ما از مشاوران املاک، مستاجران و مالکان از یک سو و جست وجو کارگران و دهک های پایین جامعه هم خوانی ندارد. مثلاً رهن یک خانه ۶۵ متری با دوازده سال قدمت ساخت در منزل آباد، ۱۲۰ میلیون تومان به اضافه ۱۰۰ هزار تومان اجاره است یا برای یک خانه هفتاد متری یک خوابه،

طبق آخرین آمار جمعیتی از مناطق مختلف شهر، حدود ۵۵،۵ درصد خانواده های مشهدی مستاجر هستند. البته این مربوط به سال ۱۳۹۵ است و تا حالا احتمالاً سهم این اجاره نشین ها بیشتر هم شده است. یکی از موارد درخورد توجه در نقشه جمعیتی مشهد، این است که در مناطق کم برخوردار، تعداد اجاره نشین ها بیشتر از کسانی است که در ملک شخصی خود ساکن هستند و در مناطق برخوردار برعکس؛ مثلاً نسبت ما لکیت در منطقه یک (محلاتی مانند احمدآباد، سجاد، فلسطین، ملاصدرا و ...) می آیند، ۵۴،۳ درصد، اما همین نسبت در منطقه ۵ (محلاتی مانند نیر، کال قرق خان، سرخس و ...) ۳۹،۶ درصد است. این آمار نشان می دهد که مستاجری بودن چگونه فشار هزینه ها را در خانواده های کم برخوردار مشهدی بیشتر می کند.

بیشتر فعالان در حوزه املاک مشهد، از رانده شدن مستاجران طبقه متوسط به شهرهای اطراف و حاشیه شهر می گویند. علی مرادزاده، کارشناس فروش و اجاره املاک در مشهد، می گوید: شرایط سخت تر شده است و مردم روبه حاشیه نشینی آورده اند، چون افزایش میزان اجاره در مکانی که قبلاً زندگی می کردند با میزان افزایش درآمدشان هم خوانی ندارد. البته قیمت خانه در مناطق حاشیه ای هم افزایشی بوده است. او از سردن به مناطق حاشیه شهر و دیده های خود از افزایش تراکم جمعیت در این مناطق برایمان تعریف می کند و ادامه می دهد: تقاضا برای اجاره مسکن در حاشیه شهر افزایش پیدا کرده است. مثلاً اطراف منزل آباد یا نظام دوست طلاب که قبلاً کمتر کسی می رفت، اکنون تراکم جمعیت وحشتناک شده است. قیمت مسکن در این مناطق نیز با دخل و خرج کارگران و دهک های پایین جامعه هم خوانی ندارد. مثلاً رهن یک خانه ۶۵ متری با دوازده سال قدمت ساخت در منزل آباد، ۱۲۰ میلیون تومان به اضافه ۱۰۰ هزار تومان اجاره است یا برای یک خانه هفتاد متری یک خوابه،



در این گزارش مبلغ رهن به اجاره تبدیل شده است

تبدیل رهن به اجاره با احتساب

در این اینفوگرافی سعی شده از هر منطقه دو نمونه آپارتمان عمر ۵ تا ۱۰ سال با ویژگی های متوسط انتخاب شود.

در این اینفوگرافی سعی شده از هر منطقه دو نمونه آپارتمان عمر ۵ تا ۱۰ سال با ویژگی های متوسط انتخاب شود.