

خرید خانه؛ همه جای شهر رؤیا

شهرآرا در گزارشی میدانی از انفجار قیمت ها در بازار مسکن و افزایش شکاف طبقاتی گزارش می دهد



گزارش میدانی



خبرنگار
علیه قزاق

گرانی لجام گسیخته، بازار رها شده، قیمت سازان سرکش و مردم سرگردان. خریدار و فروشنده هر دو ترسیده و دست از معامله کشیده اند. مگر تعداد اندکی که حساب و کتابشان جور درآمده است. خبرچندانی از معامله حقیقی نیست، سوداگری جای آن را گرفته است و سوداگران با خرید و فروش های صوری قیمت را چند بار و هر بار چند پله بالا برده اند. این شمایی از وضعیت بازار مسکن مشهد است. می گویند بازار ملک، چند سالی خواب بوده و از دیگر بازارهای مالی عقب افتاده است (هرچند در همان سال ها نیز افزایش قیمت را تجربه می کرد). حالا می خواهد جبران کند، اما گویی از جبران گذشته و اکنون که از خواب برخاسته تورم آینده را هم پیش خور کرده است. اما مگر قرار نبود مسکن، مکانی باشد برای سکنا و آرامش، حالا چند دهه است که تبدیل به کالایی سرمایه ای شده و از سرپناه بودن خارج شده و آن طور که پیدا است کسی جلودارش نیست. یک متر خانه در مشهد چنده؟ می دانید که بستگی دارد این سؤال را در کجای شهر بپرسید. ما پرسیدیم. مشهد را به چند بخش تقسیم کردیم. در نقش خریدار به چندین و چند بنگاه سرزدیم و در جای جای شهر خانه هایی دیدیم که فقط نامشان به هم شباهت داشت تا بتوانیم آخرین وضعیت بازار مسکن مشهد را اینجا در قالب کلماتی محدود توصیف کنیم.

قرار بود برای مقایسه مناطق، چند ویژگی یکسان را در نظر بگیریم، مثل سنددار بودن ملک، سن بنا تا ۱۰ سال، آسانسور و پارکینگ و متراژی حدود ۷۰ تا ۹۰ متر. شاخص هایی که توانستیم در مناطق مختلف با آنچه مشاهده کردیم بر آن ثابت قدم بمانیم.

قیمت های دلخواهی

نوشتن از نقطه به نقطه وضعیت مسکن در مشهد ۲۵۱ کیلومتر مربعی در یک گزارش نمی گنجد. شاید بررسی هر محله و بازگ کردن دیده ها و شنیده هایمان برای هر منطقه گزارشی جدا گانه بطلبید، اما خلاصه بگویم به قول کاسبان مسکن، «قیمت ها باز است. معیاری وجود ندارد. معیار آخرین معامله است.» برای کوتاه کردن مطلب. مناطق متوسط در غرب و شرق را به هم پیوست می دهیم. از خواجه ربیع و عبادی و مطهری تا شهدا. قرنی و مجد در شرق و مرکز و از قاسم آباد تا الهیه همه از انفجار قیمت می گویند. به اضافه اینکه هیچ نظارتی وجود ندارد. مشاور املاکی در قاسم آباد به جهش قیمت های منطقه اشاره می کند و نبود نظارت بر بازار می گوید



متر	طبقه	اتاق	سال	محل	قیمت متری	کل
میلیون تومان					میلیون تومان	میلیارد تومان
۹۰	۳	۲	۰۴	الهیه	۱۰۵/۵	۹/۵
۹۰	۲	۲	۰۴	رحمانیه	۱۰۲/۲	۹/۲
۹۰	۲	۲	۰۴	الهیه جاهد شهر	۹۴/۴	۸/۵
۸۵	۱	۲	۰۳	قاسم آباد شریعتی	۱۰۰	۸/۵
۹۰	۲	۲	۰۴	قاسم آباد فلاحی	۱۰۲/۲	۹/۲
۸۲	۳	۲	۰۴	الهیه	۱۰۱	۸/۳

گرانی به حاشیه رسید

کوچه پس کوچه های درهم پیچیده، خانه های کوتاه قامت را در خود بلعیده است. ساختمانی اگر در بین این کوچه ها سر برآورده، دیده شدنش از کوتاه قامتی خانه های اطراف است. نه از بلندقامتی آن. اینجا انتهای خیابان پنچتن است. گویی به شهری دیگر سفر کرده ایم. حتی شاید در زمانی دیگر. آبراه های لوش بسته، دکان های خالی، درهای یکی در میان زنگ زده و خانه هایی اغلب کوچک و یک طبقه. با وجود همه این تفاوت ها، پای افزایش قیمت خانه تا این محلات هم باز شده است. قدم در یکی از بنگاه های املاک در این کوچه ها می گذاریم. خانه نوساز در این محله معنا ندارد. اگر باشد هم غیرقانونی بالا رفته است و حرف از سند، شوخی به نظر می رسد. بر صندلی های ساده بنگاه می نشینیم. «بنگاهی، وازه ای است که در این محلات برای مشاوره فروش املاک به کار می برند. «بنگاهی» برایمان جای می آورد و برای پذیرایی در یک نعلبکی چند شکلات می چیند. می گوید: «اینجا بافت قدیم است و خانه در این مناطق، پول زمین است. متری ۲۵ میلیون تومان.» او هم



متر	طبقه	اتاق	سال	محل	قیمت متری	کل
میلیون تومان					میلیون تومان	میلیارد تومان
۱۲۰	۰	۱	۷۵	پنچتن (قیمت زمین محاسبه می شود)	۳۵	۴/۲
۸۰	۳	۲	۹۵	ابزار	۴۰	۳/۲
۸۵	۱	۲	۹۶	فاطمیه	۷۸	۶/۶
۸۰	۳	۲	۹۳	هدایت شرقی	۶۲/۵	۵

واحدهای فروش سنددار در این مناطق بسیار کم بود. به عنوان مثال در صورت وکالتی بودن سند، قیمت هر متر خانه مشابه در فاطمیه تا ۶۵ میلیون تومان کاهش می یابد.

شب در این خیابان ها تاریک نمی شود. چراغ برق ها، مغازه ها، ساختمان ها، نورهای آشکار و مخفی، همه جابرق می زند. کوچه پس کوچه هایش تمیز است و انگار درخشان هم اکسژن بیشتری تولید می کنند. ساختمان های نوساز در هر کوچه ای به چشم می خورند. مشاوران املاک اینجا با منوی قهوه، جای و دمنوش از خریدار و فروشنده پذیرایی می کنند. اینجا «بنگاهی» می شود مشاور فروش املاک. از سجاد و احمد آباد تا بخشی از کوهسنگی. از هاشمیه و هفت تیر و برخی دیگر از نقاط وکیل آباد را برای بررسی در یک دسته، یعنی بالاشهری ها قرار می دهیم. هرچند تفاوت قیمت در همین مناطق نیز چشمگیر است. اینجا وقتی صحبت از خانه با متراژ ۹۰ متر باشد، تقریباً هیچ موردی در دفتر فروش مشاوران پیدا نمی شود. برای بررسی خانه های به طور معمول در این منطقه، باید حداقل متراژ بین ۱۲۰ تا ۱۵۰ متر را در نظر بگیریم. حدود قیمتی هر مترمربع از یک خانه نوساز که مشاوران املاک در خیابان سجاد پیشنهاد می کنند حدود ۲۵۰ میلیون تومان است. اما بیشترین موردهای پیشنهادی در متراژهای ۲۰۰ متر به بالاست که در ساختمان های نوساز تا هر مترمربع ۳۵۰ میلیون تومان هم بالا می رود که در مقایسه با خانه ای در حاشیه شهر حدود ۱۰ برابر ارزش دارد. میانگین هر متر خانه صفر در نقاطی مانند هاشمیه و هفت تیر تا ۲۰۰ میلیون تومان هم می رسد.



پرینت حساب برای بازدید خانه

در همین خیابان ها به جایی می رسیدم که گاهی برای بازدید از خانه هایی در برج های سر به آسمان کشیده اش، باید مشاور فروش این واحدها را با پرینتی از حساب خود مطمئن



کنید که جزو مشتری های واقعی هستید. با وجود این، هستند فروشنده هایی که به سؤال هایمان پاسخ دهند یا بازدیدکنندگان و حتی ساکنانی که از تجربه بازدید با برج نشینی برایمان صحبت کنند. در مقام مقایسه، متراژ بالکن برخی از این واحدها از یک واحد در مناطق متوسط و کم برخوردار شهر بیشتر است. گاهی قیمت شارژ ماهانه این ساختمان ها از قیمت یک متر خانه در منطقه های کم برخوردار مشهد هم بیشتر است. متراژ خانه ها در چند البرج صاحب نام شهر از ۲۰۰ متر تا ۳۸۰ متر متفاوت است. البته به جز پنت هاوس که حدود ۷۰۰ متر است. درباره قیمت هر متر از این خانه ها نیز مشاور فروش می گوید که، فعلا قیمت فروش بسته شده است. اما آخرین قیمت هر مترمربع از این واحدها، بسته به طبقه آن بین ۳۱۰ تا ۴۴۰ میلیون تومان است. «اینکه با وجود خالی بودن برخی واحدها، فروش بسته شده، یعنی هنوز امکان افزایش قیمت وجود

دارد. حالا تصور کنید با همین قیمت یک واحد ۲۰۰ متری در پایین ترین طبقه برج های لاچوری ۶۲ میلیارد تومان و در بالاترین طبقه آن، یعنی پنت هاوس ۷۰۰ متری حدود ۳۰۸ میلیارد تومان تمام می شود. اگر با از این برج بیرون هم نگذارید، تفاوت طبقاتی همینجا هم خودش را نشان می دهد. چه برسد در کف خیابان های شهر. همان طور که گفتیم گاهی با مبلغ شارژ ماهانه این واحدها می توان یک متر خانه خرید. توصیف مفصل از لابی با مبل های چرمی و لوسترهای آنچنانی، باشگاه، مهد کودک، خشک شویی، استخر و... در این گزارش نمی گنجد. اما به گفته ساکنان، شارژ ماهانه برای هزینه تعمیرات، نگهداری و نظافت در کنار برخی از خدمات تا ۵۰ میلیون تومان هم می رسد. یک متر خانه با ۲۰ سال ساخت، در خیابان رسالت یکم حدود ۴۲ میلیون تومان است. یا در ایثارگران یک متر از خانه ای با یک سال ساخت، حدود ۵۰ میلیون تومان قیمت می خورد.

متر	طبقه	اتاق	سال	محل	قیمت متری	کل
میلیون تومان					میلیون تومان	میلیارد تومان
۹۰	۱	۲	۰۴	صارمی	۱۷۰	۱۵/۳
۹۰	۲	۲	۰۴	هفت تیر	۱۶۴/۴	۱۴/۸
۱۰۲	۰	۲	۰۳	کوتر	۱۲۷	۱۲/۹
۹۵	۰	۲	۰۳	هاشمیه	۱۲۰	۱۱/۴

در این مناطق نیز بیشترین موارد فروش برای واحدهای با متراژ بالاست که به نسبت قیمت هر مترمربع آن تا بیش از ۲۲۰ میلیون تومان نیز می رسد، اما به نسبت می توان مواردی با متراژ کمتر نیز پیدا کرد.

متر	طبقه	اتاق	سال	محل	قیمت متری	کل
میلیون تومان					میلیون تومان	میلیارد تومان
۱۵۰	۲	۳	۰۴	سجاد جامی	۲۳۳/۳	۳۵
۱۲۵	۴	۲	۰۴	سجاد بنفشه	۲۵۶	۳۲
۱۵۰	۴	۳	۰۴	احمد آباد ابودر	۲۴۰	۳۷
۱۳۰	۱	۳	۰۳	احمدآباد ناصر خسرو	۱۸۶/۶	۲۴

در این مناطق آپارتمان متراژ پایین کم است. در برخی موارد مجبور به تغییر ویژگی ها شدیم. متراژ از ۱۲۰ تا ۱۵۰ متر را در نظر گرفتیم.

آرزوی خرید مسکن

متر	طبقه	اتاق	سال	محل	قیمت متری	کل
میلیون تومان					میلیون تومان	میلیارد تومان
۷۲	۳	۲	۰۳	هاشمی نژاد	۱۰۰	۷/۲
۸۰	۴	۲	۰۴	توحید	۱۱۰	۸/۸
۸۰	۱	۲	۹۱	کلاهدوز	۱۰۲/۵	۸/۲
۸۵	۱	۲	۹۰	کلاهدوز	۱۰۰	۸/۵
۹۰	۲	۲	۰۴	بهجت	۱۰۲/۲	۹/۲
۸۰	۲	۲	۹۰	مجد	۹۰	۷/۲
۸۰	۱	۲	۰۴	صاحب الزمان (ع)	۱۱۰	۸/۸

در برخی محله ها مانند کلاهدوز و مجد تعداد خانه سنددار کمتر از ۹۰ متر با ساخت

حدود ۱۰ سال کم است. سن بنا برای این مناطق افزایش یافت.



یک متر خانه در مشهد چنده؟ حالا به سؤال ابتدای گزارش بازمی گردیم. همان طور که خواندید قیمت مسکن با انفجار جالب توجهی در ماه های اخیر رویه رو بوده است. با وجود اینکه این افزایش قیمت ها به همه شهر سرایت کرده، شکاف طبقاتی در نقاط مختلف شهر را بیش از پیش کرده است. به اضافه اینکه رؤیای داشتن مسکن از آنچه که بود، برای اجاره نشینان غیر قابل دسترس تر شده است. اگر حداقل حقوق ۱۶ میلیون و ۶۰۰ هزار تومانی امسال را در نظر بگیریم و به جای آن یک متر آپارتمان صفر با آسانسور و پارکینگ در این منطقه تا ۴۰ میلیون تومان، اگر کمی سال ساخت بنا بیشتر باشد تا ۲۵ میلیون تومان هم معامله شده است. کمی از حاشیه شهر خارج می شویم. در خیابان هایی مانند گاز، مسلم و فاطمیه به چند بنگاه سر می زنیم. با ۵ میلیارد تومان فرضی دنبال خانه سنددار هستیم. به قول خودشان «کیسی» وجود ندارد. یا باید بی خیال سند شویم یا باید پول روی بولمان بگذاریم. می گویند هزینه سنددار کردن خانه در متراژ پایین صرف ندارد. تنها پیشنهاد کمی نزدیک به دارایی فرضی ما، یک خانه ۱۰۰ متری، نوساز و کالتی در خیابان فاطمیه است که حدود ۶ میلیارد و ۵۰۰ تومان آب می خورد.

محمد سیف الدین، کارشناس بازار مسکن در مشهد، با اشاره به تحولات ماه های اخیر این بازار می گوید، افزایش قیمت مسکن بیش از آنکه ناشی از رشد تقاضا باشد، نتیجه افزایش هزینه های ساخت و تورم عمومی حاکم بر اقتصاد کشور است و این روند را می توان واکنشی طبیعی به رشد هزینه ها دانست. او ادامه می دهد: در نیمه های سال ۱۴۰۴ و هم زمان با نوسان افزایشی و نامتعارف قیمت دلار، پیش بینی می شد که بازار مسکن با افزایش قیمت مواجه شود. تا پیش از وقوع جنگ در اسفندماه، روند قیمت ها در بازار مسکن صعودی بود. به گفته این کارشناس بازار مسکن با وقوع جنگ، بازار مسکن در وضعیت شوک قرار گرفت و آمار معاملات تقریباً به صفر رسید، اما با اعلام آتش بس، نرخ های پیشنهادی فروشندهگان بلافاصله افزایش یافت و بار دیگر شاهد رشد قیمت های اعلامی در بازار بودیم.

سیف الدین با بیان اینکه قیمت مسکن تابع دو عامل اصلی است، اضافه می کند: در حالت کلی، قیمت مسکن از یک سو تحت تأثیر هزینه تمام شده ساخت و از سوی دیگر متأثر از

میزان تقاضای مسکن در بازار قرار دارد. سیف الدین در تشریح عامل نخست می گوید: در پی جنگ اخیر، زنجیره تأمین مصالح ساختمانی با اختلال مواجه شد. کارخانه هایی از جمله تولیدکنندگان فولاد، سیمان و محصولات پتروشیمی به دلیل آسیب دیدگی و کاهش ظرفیت تولید با مشکلات جدی روبه رو شدند و این موضوع باعث افزایش هزینه های مستقیم و غیرمستقیم ساخت مسکن شد.

او می افزاید: در حال حاضر هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان شش طبقه به طور میانگین حدود ۵۰ میلیون تومان برآورد می شود و هزینه ساخت هر مترمربع مسکن لوکس نیز به حدود ۶۰ میلیون تومان رسیده است. این کارشناس بازار مسکن درباره عامل تقاضا نیز این طور توضیح می دهد: در شرایط کنونی، تقاضای واقعی در بازار بسیار محدود است و توان خرید مردم کاهش یافته است؛ بنابراین رشد شدید قیمت ها نمی تواند ناشی از تقاضای بازار باشد.

سیف الدین تأکید می کند: رشد قیمت مسکن بیش از آنکه

حاصل تحرک تقاضا باشد، ناشی از تورم عمومی است که تمامی سطوح اقتصاد کشور را درگیر کرده است. از این رو افزایش قیمت مسکن را نمی توان غیرطبیعی و نامتعارف دانست. بلکه این افزایش در واقع پاسخی به رشد هزینه های ساخت و شرایط تورمی اقتصاد است.

وی در عین حال پیش بینی می کند که احتمالاً نرخ تورم مسکن همچنان پایین تر از تورم عمومی کالا و خدمات باقی بماند. این کارشناس بازار مسکن در ادامه دو سناریوی کلی برای آینده بازار مسکن ترسیم می کند و می گوید: در سناریوی توافق و کاهش ریسک های سیاسی، بازار مسکن می تواند به سمت رونق حرکت کند و شاهد افزایش معاملات و تمایل بیشتر برای ساخت و سازهای جدید باشیم.

به گفته سیف الدین در سناریوی تداوم جنگ، به دلیل کاهش اعتماد به بازار مسکن و محدودیت توان خرید متقاضیان، بازار همچنان در شرایط رکود تورمی باقی خواهد ماند و در عین حال قیمت ها روند افزایشی خود را حفظ خواهند کرد.

۳شنبه

۱۳۹۷/۰۵/۲۴
شماره ۲۷۵۸

۵۹



اقتصاد

عکس: محمد حسن صابری/شهرآرا