

جدیدترین خبرها از تحولات بازار مسکن، شگفتی‌های جدیدی خلق می‌کند. اجاره اتاق‌های ۱۰ تا ۲۰ متری البته بهترین بخش از شگفتی‌های جدید بازار مسکن است. جایگزین شدن اتاق به جای مسکن از سقوط آزاد قدرت خرید مردم خبر می‌دهد تا جایی که بخشی از جامعه توان اجاره مسکن ندارند و به اجاره اتاق روی آورده‌اند

گزارش «وطن امروز» از حال و هوای بازار مسکن و راهکارهای عبور از بحران مسکن و اجاره بها

تدبیر در پشت‌بام

گروه اقتصادی: قیمت مسکن و هزینه اجاره بها از زمستان سال گذشته بویژه طی ۲ ماه اخیر با رشد چشمگیری مواجه شده است. با فرارسیدن فصل داغ معاملات مسکن، قیمت‌ها به حدی بالا رفته که تأمین مسکن استیجاری بسیار مشکل شده است. این مسأله را می‌توان در گزارش‌های مختلف از شاخص قیمت در بازار مسکن ملکی و استیجاری مشاهده کرد. طبق جدیدترین گزارش وزارت راه و شهرسازی، میانگین قیمت هر متر مربع مسکن در شهر تهران با رشد ۲۵ درصدی همراه شده است. شتاب رشد هزینه‌ها در بازار استیجاری نگران‌کننده‌تر است. طبق گزارش‌های غیررسمی رشد قیمت‌ها در بازار اجاره چنان پرشتاب شده که در برخی موارد، نرخ اعلامی مالک مسکن در توافقات شفاهی تنها پس از چند روز ناگهان ۲ برابر می‌شود. همه این اتفاقات در حالی رخ می‌دهد که طبق آمارهای رسمی، بازار مسکن از آغاز امسال وارد رکود شدید شده که علت آن شیوع کرونا بوده است. جدیدترین خبرها از تحولات بازار مسکن، شگفتی‌های جدیدی خلق می‌کند. اجاره اتاق‌های ۱۰ تا ۲۰ متری البته بهترین بخش از شگفتی‌های جدید بازار مسکن است. جایگزین شدن اتاق به جای مسکن از سقوط آزاد قدرت خرید مردم خبر می‌دهد تا جایی که بخشی از جامعه توان اجاره مسکن ندارند و به اجاره اتاق روی آورده‌اند. نگاهی به آگهی‌های ثبت شده در سایت‌های

ثبت آگهی اینترنتی از رونق اجاره اخیر می‌دهد. «تاق ۱۲ متری در واحد ۱۳۳ متری؛ ۵ میلیون و دویست و ۲۰۰ هزار تومان اجاره»، «تاق ۱۰ متری مناسب برای خانواده و مجرد؛ ۵۰ میلیون و دویست و ۵۰۰ هزار تومان اجاره»، «۳۰۰ متر زمین ۱۸ متر؛ ۵ میلیون و دویست و ۴۰۰ هزار تومان اجاره»، نمونه‌هایی از آگهی‌های مربوط به اجاره اتاق است. شگفتی دیگر در بازار مسکن، اجاره پشت‌بام است. اجاره هر شب پشت‌بام خانه به نرخ ۵۰ هزار تومان ثبت شده است. مهم‌ترین مخاطب این نوع آگهی‌ها، افراد غیربومی از کارگر گرفته تا دانشجوی هستند. در این نوع آگهی‌ها حتی امکانات اولیه از قبیل سرویس بهداشتی هم عموماً به صورت مشاع با سایر واحدها ارائه می‌شود. در نگاه‌ترین خبر از تحولات اخیر بازار مسکن اما «چاره‌نشینانی ۲ خانوادگی در یک واحد مسکونی» است. هر چند پس از چند روز این خبر تکذیب شد اما بحران مسکن در این مدت چنان شدت گرفته که حتی چنین خبر بهت‌انگیزی هم پراحتی باورپذیر است. حالا و در آخرین سال حضور دولت تدبیر و امید، دولت‌مداران در تقاضای طراحی و اجرای طرحی برای ساماندهی بازار مسکن هستند. طرح اقدام ملی مسکن برای ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی، مالیات بر خانه‌های خالی، طرح نظام اجاره‌داری حرفه‌ای و... برنامه‌هایی است که در سال‌های پایانی دولت تدبیر قرار است گره‌گور بازار مسکن را باز کند.

افزایش حقوق متناسب با افزایش قیمت مسکن نیست



نرخ تورم در فروردین ماه سال جاری که مصادف با تعطیلات نوروز و تعطیلی ناشی از شیوع کرونا بود به گفته مرکز آمار ایران ۳۰/۲ درصد اعلام شده، در حالی که افزایش حقوق کارمندان تأمین اجتماعی، لشکری، کشوری و کارگران بین ۱۵ تا ۲۰ درصد بوده است. بنابراین رشد دستمزد حقوق‌بگیران به مراتب کمتر از تورم فروردین ماه است. لذا شهروندان در بحث اجاره مسکن با مشکل مواجهند و در این باره توضیح داد: به دلیل عدم تناسب بین دستمزد و اجاره بها مستأجران شمال شهر به مرکز شهر، مرکز شهر به وسط شهر و وسط شهر به جنوب شهر و جنوب شهر به حاشیه شهرها پناه برده‌اند. حتی اگر در منطقه خود ساکن بمانند به علت افزایش اجاره بها مجبور به اجاره واحدهای با مترهاژ پایین‌تر یا خانه‌های قدیمی‌تر هستند.

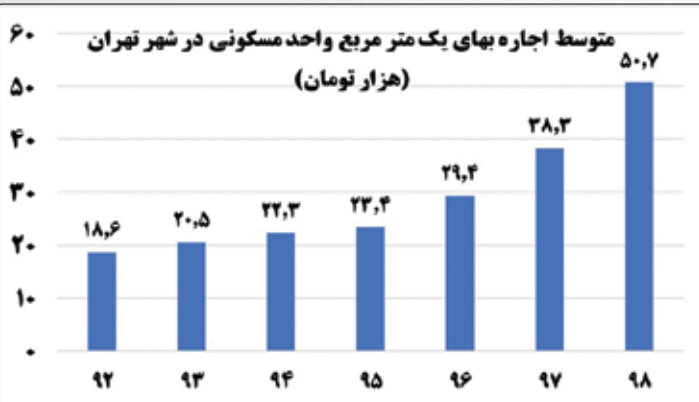
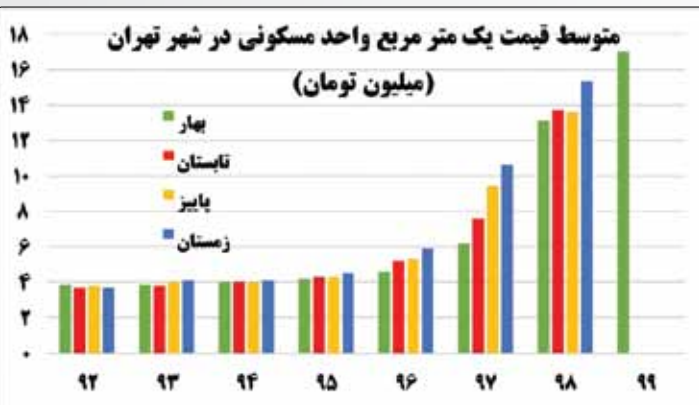
نایب‌رئیس اول اتحادیه املاک کشور در پاسخ به این سؤال که آیا آماری از مهاجرت از تهران و افزایش حاشیه‌نشینی دارید، گفت: آمار موثقی در این باره اعلام نشده است، چرا که آمارها توسط مرکز آمار یا وزارت راه و شهرسازی

اعلام می‌شود، لذا آمارهای اعلام شده توسط برخی کارشناسان بیشتر میدانی است تا موثق.

عقبایی تصریح کرد: در مجموع اصلی‌ترین دلیل جابه‌جایی به سمت مرکز، جنوب و حاشیه شهرها عدم تناسب بین حقوق و دستمزد با میزان اجاره بها است. مسئولان باید بدانند ما مستأجر از خارج وارد نمی‌کنیم، بلکه کسانی که سال گذشته مستأجر بودند الان هم مستأجرند و شرایط زندگی آنها تغییری نکرده است، بنابراین باید از آنها حمایت‌های جدی شود.

وی با بیان اینکه افزایش حقوق متناسب با رشد قیمت مسکن نیست، خاطرنشان شد: مستأجران نمی‌دانند ۱۵ درصد افزایش حقوق خود را خرج بهداشت کنند یا آموزش یا تغذیه یا درمان یا مسکن، لذا قاعدتاً به دلیل عدم تناسب بین درآمد و اجاره بها مجبورند یا واحد قدیمی و کوچک بگیرند یا به نقاط پایین شهر بروند. عقبایی در پایان با اشاره به طرح و بسته حمایت از مستأجران در جلسه برگزار شده با وزیر مسکن و شهرسازی، گفت: بحث اعطای تسهیلات به مستأجران در نشست با وزیر مسکن با این شرط مطرح شد که باشد تا مستأجران به صورت مضاعف بدهکار دولت نشوند.

وی در این باره خاطرنشان کرد: انتظار می‌رود دولت طرح اعطای تسهیلات به مستأجران را تا ۱۷ تیرماه عملیاتی کند تا مستأجران از تسهیلات استفاده کنند، چرا که اگر اعطای تسهیلات به نیم سال دوم موکول شود یا بروکراسی‌های اداری سختی برای پرداخت آن در نظر گرفته شود و مردم نتوانند پراحتی این تسهیلات را دریافت کنند، قطعاً به درد مستأجران نمی‌خورد. لذا ارائه تسهیلات به مردم باید به صورت انقلاقی و جهادی با سرعت و بدون بروکراسی‌های دستوپاگیر دنبال شود.



«وطن امروز» از راهکار عبور سریع از بحران افزایش افسار گسیخته اجاره بها گزارش می‌دهد

اجاره‌داری حرفه‌ای؛ گمشده مدیریت بازار مسکن

این همان روش اجاره‌داری حرفه‌ای است که در جهان باب است و این مؤسسات از برقرار تا سایر نیروهای خدماتی را دارند و در صورت مشکل تأسیساتی برای ملک لازم نیست صاحبخانه اقدام به اعزام نیروی تأسیساتی کند و بر این اساس هزینه‌های اجاره‌داری بشدت پایین می‌آید. با اجرای این نظام ممکن است موجری باشد که یک واحد طبقه بالای منزل خود را همچنان به روش سنتی اجاره دهد اما اگر کسی صاحب ۱۰ واحد مسکونی است، حتماً به این مؤسسات برای اجاره ملک خود مراجعه می‌کند.

یک مجموعه حقوقی از بخش خصوصی این نقش را ایفا می‌کند. بر این اساس مالکان برای اجاره ملک خود و مستأجران برای دریافت ملک به این مؤسسات مراجعه می‌کنند. در این نظام از جمع‌آوری اجاره‌بهای ماهانه و انتقال آن به مالک تا تحویل ملک بعد از پایان قرارداد یا تمدید مجدد اجاره نامه، همه بر عهده مؤسسه استیجاری است و اگر مسائل حقوقی برای طرفین پیش بیاید این مؤسسات، تنظیم روابط می‌کنند. همچنین اگر مشکل تعمیرات و تأسیسات برای ملک اجاره داده شده پیش آمد، به جای موجر، این مؤسسات به ارائه خدمات می‌پردازند.

مهم‌ترین نکته در اقدامات اخیر دولت‌ها دسترسی ایشان به زیرساختی به نام نظام اجاره‌داری مسکن است که اتخاذ سیاست‌ها و نظارت بر اجرای قوانین را برای دولت‌ها و پذیرش آنها را برای مردم تسهیل کرده است؛ متأسفانه با گذشت حدود یک دهه از تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن «تا امروز گام مؤثری در حوزه ساماندهی اجاره‌داری در کشور برداشته نشده است.

بنا بر این گزارش، در نظام اجاره‌داری حرفه‌ای به جای اینکه مالکان به صورت فردی با مستأجران وارد مذاکره و قرارداد شوند،

به تعطیلی کشیده شد. با تعطیلی اغلب مشاغل و کسب‌وکارها وضعیت اقتصادی خانوارها بشدت تحت تأثیر قرار گرفت و در این بین بسیاری از خانوارهای مستأجر، خود را در پرداخت اجاره‌بهای خانه ناتوان دیدند. در اغلب کشورها تمدید قرارداد اجاره به صورت اجباری حداقل تا پایان شرایط اضطراری به منظور حفظ افراد در منازل خود و کاهش نقل و انتقالات در نظر گرفته شده است. همچنین برخی دولت‌ها برای جبران بخشی از خسارت‌های مالی و اقتصادی خانوارها بسته‌های حمایت مالی برای مستأجران و مالکان به صورت بلاعوض یا وام در نظر

ساحل عباسی: زنده‌رفته باشد شدن روند افزایش اجاره بها نیاز به ورود و مداخله دولت به این بازار با حفظ رعایت اصل مالکیت خصوصی احساس می‌شود. آخرین گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس هم بر این موضوع تأکید دارد و اعلام کرده است: داشتن یک نظام اجاره‌داری منسجم از پیش تعریف شده بیش از هر چیز در شرایط بحران برای ساماندهی وضعیت مستأجران و نظارت بر اجرای قوانین مورد نیاز است. هم‌زمان با شیوع ویروس کرونا تقریباً در همه کشورهای جهان وضعیت اضطراری ایجاد و فعالیت‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، آموزشی و...

رئیس انجمن زمین‌شناسی مهندسی ایران در گفت‌وگو با «وطن امروز»:

دولت زودتر طرح اجاره‌داری حرفه‌ای را شروع کند

فروش برسانید، در حالی که در ایران این گونه نیست و مسکن در کشور ما یک کالای سرمایه‌ای به شمار می‌رود. بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری در ایران، در بازار مسکن انجام می‌شود لذا بین نگاه ما به مقوله مسکن با سایر کشورها متأسفانه چنین تفاوتی وجود دارد.

وی در این باره افزود: در کشورهای توسعه‌یافته اجاره بها به هیچ عنوان به شکل ایران افزایش نمی‌یابد، همچنین اجاره‌داری سازمان‌یافته و دارای چارچوب است، افزایش اجاره بها بسیار جزئی است و خود مالک هم نمی‌تواند به میزان دلخواهش نرخ تعیین کند، بلکه اجاره بها تحت کنترل است و مالیات بر اجاره‌خانه‌ها هم دارای ساختار و سازمان مشخصی است، لذا نوع اجاره‌دهی و تملک آنها باز هم با ما متفاوت است.

سیدمحمود فاطمی عقدا، کارشناس مسکن و رئیس انجمن زمین‌شناسی مهندسی ایران با استقبال از طرح مسکن اجاره‌ای گفت: طرح مسکن استیجاری با توسعه طرح مستأجرداری حرفه‌ای، طرحی خوب، کارآمد و اجرایی خواهد بود، اگر این طرح بدرستی اجرا شود قطعاً بار سنگینی از روی دوش مستأجران برمی‌دارد.

وی در این باره خاطرنشان کرد: بنده هم قبل از این پیشنهادی داده بودم، چرا که اقدام خوب و حمایتی از مستأجران کشور به شمار می‌رود. اگر نظام اجاره‌داری در کشور شکل بگیرد رابطه بین موجر و مستأجر که تاکنون به صورت خودمآبی و سنتی تعریف شده است با اجاره‌داری‌های بزرگ تغییر می‌کند، چرا که تعداد زیاد واحدهای مسکونی اجاره‌داری حرفه‌ای عامل تعیین‌کننده و تعدیل‌کننده نرخ اجاره‌داری خواهد شد، لذا اجرای این طرح در کشور لازم و ضروری است.

اقتصادی و ایجاد انگیزه کافی برای سرمایه‌گذار خال وارد کند. سلطان محمدی خاطرنشان کرد: اجاره‌داری حرفه‌ای مبتنی بر ارائه تسهیلات به انبوهسازان بخش خصوصی است تا مسکن اجاره‌ای مورد نیاز جامعه با قیمت مناسب‌تر در اختیار مردم قرار داده شود یا دولت برای سازندگان واحدهای استیجاری معافیت‌های مالیاتی در نظر بگیرد، هر چند بخشی از معافیت‌ها در حال حاضر در بخش مسکن وجود دارد اما برای ایجاد انگیزه در سرمایه‌گذاران برای رشد اجاره‌نشینی حرفه‌ای دولت باید حمایت‌های بیشتری را از طریق در اختیار گذاشتن زمین‌های مناسب با اعطای اعتبارات مناسب به انبوهسازان اختصاص دهد تا برای بخش خصوصی انگیزه بیشتری ایجاد شود. قویا در کشور نیازمند اجرای طرح‌هایی چون مسکن استیجاری و اجاره‌داری حرفه‌ای هستیم، امیدواریم سیاست‌گذاری‌های دولت در همین راستا باشد.

وی در پاسخ به این سؤال که قیمت مسکن در کشورهای دیگر چگونه کنترل می‌شود، بیان داشت: کنترل قیمت مسکن در کشورهای توسعه‌یافته و غیرتوسعه‌یافته وابسته به میزان عرضه و تقاضا و متعادل‌سازی عرضه و تقاضاست. برای کنترل تقاضای بالا رفته افزایش عرضه ضروری است. این یک اصل بدیهی در اقتصاد است که بدون افزایش عرضه و تولید مسکن امکان سکستن قیمت وجود ندارد، اگر این امکان وجود داشت در بازارهای ارز و خودرو که اتفاقاً بازارهای انحصاری هم نیستند اتفاق می‌افتاد اما در این بازارها هم محقق نشد، چه برسد به بازار مسکن که یک بازار رقابتی است و بخش دولتی نقش محدودی در آن دارد.

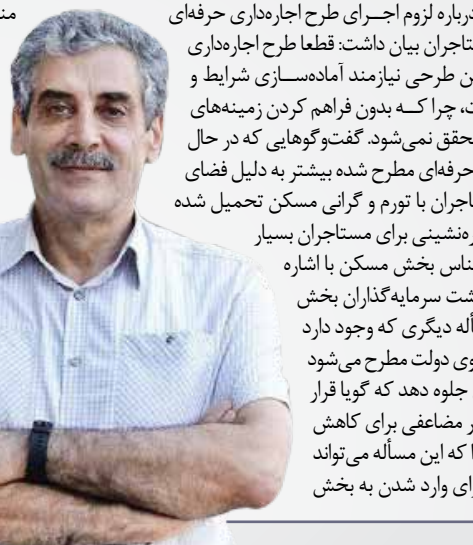
فاطمی عقدا با بیان اینکه تا زمانی که مسکن کالای سرمایه‌ای است، نمی‌توان منتظر کاهش بها در این بخش بود، گفت: زمانی بخش مسکن از شر گرانی‌ها نجات می‌یابد که ساخت‌وساز افزایش چشمگیری داشته باشد، یعنی بر اساس برنامه و آمار جمعیتی مسکن تولید شود و واحدهای اجاره‌داری زیادی داشته باشیم، با ایجاد نظام اجاره‌داری بزرگی عملاً قوه گرانی‌ها جمع می‌شود و اجاره دادن خانه‌ها تحت چتر نظام اجاره‌داری انجام می‌شود، یعنی این نهاد و سازمان مسؤول اجاره دادن خانه‌های مردم می‌شوند، به این معنا که سن نتوانم اجاره‌داری کنم و با مستأجر روبه‌رو شوم.

کارشناس بخش مسکن در پاسخ به این سؤال که قیمت مسکن در کشورهای دیگر چگونه کنترل می‌شود و در عین حال که باید به مالکیت خصوصی احترام گذاشته شود، دولت‌ها چگونه بازار مسکن را مدیریت می‌کنند و روی قیمت مسکن کنترل و نظارت دارند، گفت: مسکن در کشورهای توسعه‌یافته به هیچ عنوان کالای سرمایه‌ای نیست، یک کالای مصرفی است، یعنی شما امروز اگر مسکنی خریدید فردا پراحتی نمی‌توانید آن را بفروشید، چرا که مشتری برایش پیدا نمی‌کند، بنابراین مجبورید مسکن خریداری شده را با افت قیمت به

کارشناس بخش مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» عنوان کرد

اجاره‌داری حرفه‌ای راه حل عبور از بحران مسکن

مهدی سلطان محمدی، کارشناس بخش مسکن درباره میزان اجاره‌نشینی در شهرهای بزرگ و کوچک کشور، گفت: حدود ۴۰ درصد مردم در شهرهای بزرگی چون تهران و ۳۰ درصد هم در شهرهای کوچک اجاره‌نشین هستند و موجران آنها هم بخش خصوصی است، چرا که دولت‌ها در ایران موضوعی به نام اجاره‌داری حرفه‌ای را هیچ‌گاه تجربه نکرده‌اند؛ اجاره‌داری حرفه‌ای به این مفهوم که مؤسسه‌ای، سرمایه‌گذاران را برای سرمایه‌گذاری در بخش اجاره‌داری حرفه‌ای تشویق کند و به تبع آن برای احداث مسکن اجاره‌نشینی اقدام به سرمایه‌گذاری کند، نداشته‌ایم. وی درباره لزوم اجرای طرح اجاره‌داری حرفه‌ای برای کاهش فشار بر مستأجران بیان داشت: قطعاً طرح اجاره‌داری حرفه‌ای و توسعه چنین طرحی نیازمند آماده‌سازی شرایط و پیش‌نیازهای لازم است، چرا که بدون فراهم کردن زمینه‌های مناسب، چنین امکانی محقق نمی‌شود. گفت‌وگوهایی که در حال حاضر درباره اجاره‌داری حرفه‌ای مطرح شده بیشتر به دلیل فضای سختی است که بر مستأجران با تورم و گرانی مسکن تحمیل شده است، چرا که فضای اجاره‌نشینی برای مستأجران بسیار تنگ شده است. کارشناس بخش مسکن با اشاره به اینکه نباید باعث وحشت سرمایه‌گذاران بخش مسکن شد، افزود: مسأله دیگری که وجود دارد اینکه طرح‌هایی که از سوی دولت مطرح می‌شود نباید فضا را به گونه‌ای جلوه دهد که گویا قرار است موجران تحت فشار مضاعفی برای کاهش اجاره بها قرار بگیرند، چرا که این مسأله می‌تواند در رغبت سرمایه‌گذار برای وارد شدن به بخش



مهدی سلطان محمدی، کارشناس بخش مسکن درباره میزان اجاره‌نشینی در شهرهای بزرگ و کوچک کشور، گفت: حدود ۴۰ درصد مردم در شهرهای بزرگی چون تهران و ۳۰ درصد هم در شهرهای کوچک اجاره‌نشین هستند و موجران آنها هم بخش خصوصی است، چرا که دولت‌ها در ایران موضوعی به نام اجاره‌داری حرفه‌ای را هیچ‌گاه تجربه نکرده‌اند؛ اجاره‌داری حرفه‌ای به این مفهوم که مؤسسه‌ای، سرمایه‌گذاران را برای سرمایه‌گذاری در بخش اجاره‌داری حرفه‌ای تشویق کند و به تبع آن برای احداث مسکن اجاره‌نشینی اقدام به سرمایه‌گذاری کند، نداشته‌ایم. وی درباره لزوم اجرای طرح اجاره‌داری حرفه‌ای برای کاهش فشار بر مستأجران بیان داشت: قطعاً طرح اجاره‌داری حرفه‌ای و توسعه چنین طرحی نیازمند آماده‌سازی شرایط و پیش‌نیازهای لازم است، چرا که بدون فراهم کردن زمینه‌های مناسب، چنین امکانی محقق نمی‌شود. گفت‌وگوهایی که در حال حاضر درباره اجاره‌داری حرفه‌ای مطرح شده بیشتر به دلیل فضای سختی است که بر مستأجران با تورم و گرانی مسکن تحمیل شده است، چرا که فضای اجاره‌نشینی برای مستأجران بسیار تنگ شده است. کارشناس بخش مسکن با اشاره به اینکه نباید باعث وحشت سرمایه‌گذاران بخش مسکن شد، افزود: مسأله دیگری که وجود دارد اینکه طرح‌هایی که از سوی دولت مطرح می‌شود نباید فضا را به گونه‌ای جلوه دهد که گویا قرار است موجران تحت فشار مضاعفی برای کاهش اجاره بها قرار بگیرند، چرا که این مسأله می‌تواند در رغبت سرمایه‌گذار برای وارد شدن به بخش