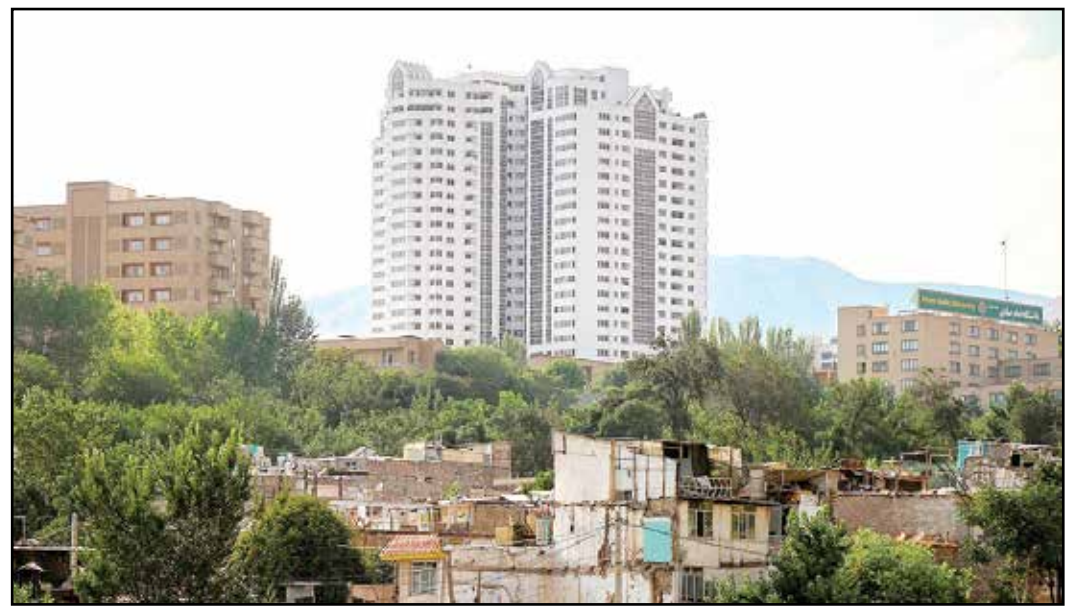
کارشناس بازار مسکن در بررسی مصائب «اجاره‌نشینی»، مطرح کرد؛

# شیفت افزایش اجاره‌بها از شمال شهر به مناطق جنوبی و حاشیه‌ها



رامتین موثق

سال‌های پیش برخی مردم گمان می‌کردند با چندسال تحمل اجاره‌نشینی می‌توانند صاحبخانه شوند و باقی عمر را در خانه خود بگذرانند؛ اما بحران اقتصادی این استراتژی را بی‌اثر کرد و امید صاحبخانه شدن در ایران در کنار سایر امیدهای محقق‌نشدنی قرار گرفته‌است.

اما این به معنای اجاره‌نشینی، خوش‌نشینی است یا مردمی که نمی‌توانند صاحبخانه شوند در منزل اجاره‌ای خود راحتند؛ نیست. یک اقتصاددان به تازگی اعلام کرده که اجاره‌نشینی یک مصیبت شده است. احسان سلطانی در کانال تلگرامی خود تاکید کرد: قیمت مسکن در مناطق پایین، متوسط و پیرامونی (باقیمت پایین و متوسط) بیش از مناطق بالای شهر ها افزایش یافته که ناشی از سقوط قدرت خرید متقاضیان مسکن است. در نتیجه اقشار فرودست و متوسط با فشار هزینه‌ای سنگین جهت تهیه مسکن (اجاره یا خرید) روبرو شده‌اند.

مسکن جزو اولین نیاز های یک انسان است، اما حال که صاحبخانه شدن یک رویای دست‌نیافتنی شده و اجاره‌ها سر به فلک کشیده‌اند و در این وضعیت اقتصادی که اجاره‌ها روزانه و بلکه ساعتی بالا می‌روند، مردم برای تأمین هزینه مسکن خود باید چه کار کنند؟

### با حداقل دستمزد، ۷۶ سال بعد صاحبخانه شوید

این اقتصاددان در ادامه تحلیل‌های خود عنوان کرد: صعود زمان لازم برای خرید مسکن تهران با حداقل دستمزد‌ها به ۷۶ سال، که ۲.۵ برابر میانگین بلندمدت است، نشان می‌دهد که برخلاف اظهارات گروهی شیاد، افزایش دستمزدها عامل خلق تورم نیست. نه تنها در تهران که در شهرهای کوچک و متوسط هم خرید (و حتی اجاره) مسکن از استطاعت عامه مردم خارج شده‌است.

سلطانی به نقش دولت در این گرانی اشاره کرد و نوشت: نتیجه عملکرد حاکمیت اقتصادی (دولت، مجلس، بانک‌ها، خصولتی‌ها، رانتی‌ها، دست‌اندرکاران مسکن، دلالان و ...) زیر لوای به بازارسپاری این شده که مردم از هر سو غارت شوند و ایران به کشوری غیر قابل سکونت برای مردم آن تبدیل شود.

او وضعیت مسکن را در دولت رئیسی بدتر از دوره‌های قبل دانست و نوشت: رئیسی به جای حل مسئله آن را تشدید کرده‌است و دولت محرومان او، ادامه دولت نئولیبرال روحانی است.

این اقتصاددان بر اساس آمار ها و داده‌های بانک مرکزی، درباره وضعیت مسکن در دولت رئیسی افزود: قیمت مسکن در ۲ سال دولت رئیسی ۵/۲ برابر شد. نه تنها دولت برای مردم خانه نساخت، بلکه (با همکاری مجلس و کیل الخصولتی‌ها) با به بازارسپاری و انفعال کامل در برابر مافیای مسکن اجازه داد که مردم حتی قدرت پرداخت اجاره خانه را هم از دست بدهند.

سلطانی خاطرنشان کرد: حاکمیت اقتصادی حامی ملاک‌ها و فعالان بخش مسکن و دلال‌ها، نوسان گیر ها و سفته‌بازها برای غارت مردم است.

**فرشید ایلاتی در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی»: کسی که قبلاً برای مناطق بالا تقاضا داشته است، اکنون نمی‌تواند به تقاضای خود پاسخ دهد و به سایر مناطق روی می‌آورد. به همین شکل سمت تقاضا از مناطق بالایی به مناطق پایینی شیفت کرده است و این باعث می‌شود مناطقی که در مرکز و جنوب بودند و تقاضای ثابتی داشتند، اکنون با تقاضای انباشته مواجه شوند**

### کاهش عرضه و تورم عمومی، عوامل افزایش اجاره‌بها

یک کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» افزایش اجاره‌بهای خانه‌ها را معلول کاهش عرضه مسکن و تورم عمومی جامعه دانست.

فرشید ایلاتی درباره تاثیر کاهش عرضه عنوان کرد: یکی از علل افزایش اجاره‌ها، کاهش ساخت‌وساز در کشور و به عبارتی کاهش عرضه مسکن است. بحث کاهش عرضه واحدهای نوساز و افزایش تقاضای آن در بازار به یک معضل تبدیل شده، به‌طوری که افزایش در تقاضای واحدهای نوساز زیر پنج و ۱۰ سال وجود دارد در صورتی که این افزایش در سمت عرضه اتفاق نیفتاده‌است.

او درباره تاثیر تورم بر بازار مسکن، بیان کرد: یک علت دیگر تورم عمومی در کشور است که طبق آمار ها تورم بخش مسکن خیلی بیشتر از بخش‌های دیگر بوده و حدود ۳۰ درصد بالاتر از تورم اعلامی بانک مرکزی است.

این کارشناس حوزه مسکن تاکید کرد: افزایش تورم بخش مسکن به علت این است که نظارت بر این بازار وجود ندارد. اگر منطق تورم را برای کالا ها بپذیریم، عرف افزایش قیمت مسکن باید در همان محدوده میانگین تورم باشد اما به این صورت نبوده‌است.

### شیفت تقاضای مسکن از مناطق بالا به پایین شهر و حاشیه‌ها

ایلاتی درباره علت افزایش بیشتر اجاره‌بها در مناطق پایین تهران نسبت به دیگر مناطق، اظهار داشت: موضوعی که در بازار وجود دارد و به این امر دامن زده‌است، بحث شیفت تقاضا است.

او ادامه داد: یعنی کسی که قبلاً برای مناطق بالا تقاضا داشته است، اکنون نمی‌تواند به تقاضای خود پاسخ دهد و به سایر مناطق روی می‌آورد. به همین شکل سمت تقاضا از مناطق بالایی به مناطق پایینی شیفت کرده است و این باعث می‌شود مناطقی که در مرکز و جنوب بودند و تقاضای ثابتی داشتند، اکنون با تقاضای انباشته مواجه شوند.

این تحلیلگر بازار مسکن، دولت را متولی اصلی بخش مسکن دانست و گفت: طبق قانون اساسی دولت متولی اصلی تامین مسکن مردم است. متاسفانه دولت قبل در حوزه مسکن کم کاری کرد و دولت جدید در حال تلاش برای جبران کم کاری دولت قبل است، هرچند که لازم است در تولید مسکن شرایط بهتری داشته باشیم.

### حاشیه‌نشینی در یک سمت و مالکین عمده در سمت دیگر

این کارشناس بازار مسکن در ادامه گفت‌وگو به موضوع افزایش حاشیه‌نشینی و افزایش مالکان عمده بازار پرداخت.

ایلاتی درباره علت حاشیه‌نشینی عنوان کرد: کسانی که حتی توانایی تامین مسکن در مناطق پایینی را نیز ندارند از جنوب شهر خارج شده و به حاشیه شهر و شهر های جدید پناه برده‌اند.

او درباره روند حاشیه‌نشینی گفت: روند حاشیه‌نشینی به تبع افزایش اجاره‌بها رو به افزایش است. یک وجه بدمسکنی یا حاشیه‌نشینی، کوچ جمعیت به شهر های جدید است و وجه دیگر، کوچ به محلاتی است که بدمسکنی در آنها غالب است. در هر دو شکل حاشیه‌نشینی افزایش پیدا کرده؛ هرچند که جنس این دو حاشیه‌نشینی متفاوت است.

به گفته این کارشناس مسکن، در مقوله حاشیه‌نشینی، موضوع تنها کوچ افراد داخل شهر ها به حاشیه‌ها نیست؛ کلانشهر ها با پدیده مهاجرین نیز روبه‌رو هستند و نظر به اینکه بخشی از این افراد نمی‌توانند در مرکز و جنوب شهر به تقاضای خود پاسخ دهند، به حاشیه شهر ها پناه می‌برند.

**کارشناس بازار مسکن: روند حاشیه‌نشینی به تبع افزایش اجاره‌بها، رو به افزایش است. یک وجه بدمسکنی یا حاشیه‌نشینی، کوچ جمعیت به شهر های جدید است و وجه دیگر، کوچ به محلاتی است که بدمسکنی در آنها غالب است. در مقابل مالکینی هم داریم که به جای یک ملک، چند ملک در تصاحب خود دارند و اگر قبلا تناظر مالکین یک به یک بود؛ این تناظر به هم خورده و برخی مالکین بیشتر از یک ملک دارند**

ایلاتی درباره تغییر نسبت مالکان به مستاجرین و ایجاد انحصار در بازار در دهه‌های گذشته اظهار داشت: متاسفانه در سه دهه گذشته این تغییر به سمت کاهش تعداد مالکین بوده است. اگر سابقا ۷۰ درصد مالک داشتیم این عدد به زیر ۵۰ درصد سقوط کرده است و در مقابل مالکینی داریم که به جای یک ملک چند ملک در تصاحب خود دارند و اگر قبلا تناظر مالکین یک به یک بود؛ این تناظر به هم خورده و برخی مالکین بیشتر از یک ملک دارند.

او در پایان درباره ترکیب طبقاتی این مالکین عمده تصریح کرد: اگر بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری را کنار بگذاریم، یکی از گزینه‌های سرمایه‌گذاری دهک‌های بالای جامعه، حوزه مسکن بوده است و عمده مالکین بزرگ از این طبقات هستند.

### قطب ثروت و قطب فلاکت

به تازگی سردار جعفری، فرمانده قرارگاه فرهنگی اجتماعی بقیه‌الله با بیان اینکه فشار اصلی مشکلات در کشور بر دوش مردم است، ادعا کرده است: «سطح رفاه و زندگی که اکنون در ایران است از بسیاری کشور های پیرو نظام سرمایه‌داری در غرب بیشتر است، ولی این امر نباید باعث شود مسئولان مشکلات اقتصادی کشور را حل نکنند.»

اما فراموش شده است که انباشت همزمان ثروت در یک قطب و فلاکت فقر و فلاکت در قطبی دیگر از مواهب همین جامعه سرمایه‌داری است با این تفاوت که برخی کشور های اروپایی خدمات عمومی و اجتماعی بالاتری به شهروندان خود ارائه می‌دهند و دقیقا به همین دلیل سطح زندگی شهروندان در حوزه‌های مختلف خوراک و پوشاک و مسکن بهتر از کشور هایی مانند ایران است که سیاست‌های نئولیبرالی مانع از هزینه دولت در خدمات عمومی است.

این سیاست ممکن است تورم را مهار کند اما قطعا توسعه را هم مهار می‌کند و مانع رشد اقتصادی مطلوب و مدنظر می‌شود.

### رانت نمی‌خواهیم، همان وام ۲۳ درصدی را بدهید

یک تولید کننده قطعات صنعتی و پیچ و مهره مستقر در شهرک صنعتی گرمسار سیاست گذاران پولی کشور را چنین خطاب قرار داد: ما به دنبال هیچ رانت و حمایتی نیستیم. فقط همان تسهیلات آزاد با نرخ ۲۳ درصد را به ما بدهید تا اسیر نزول‌خوران نشویم و بتوانیم چراغ تولید را روشن نگه داریم و کارگران‌مان را حفظ کنیم.

علی حکمت خاطرنشان کرد: با شرایطی که ایجاد شده، یعنی خودداری دولت از پرداخت مطالبات پیمانکاران از یک‌سو و خودداری شبکه بانکی از پرداخت تسهیلات به تولیدکنندگان از سوی دیگر، امسال قطعا سال رونق تولید نخواهد بود.

گفت و گو

یک مقام صنفی:

## قیمت گوشت با سطح درآمدها تناسب ندارد

رئیس صنف تهیه و توزیع گوشت گوسفندی اعلام کرد: عرضه وجود دارد اما تقاضا اندک بوده، در واقع قیمت گوشت با سطح درآمد تناسب ندارد و گران است. دلیل گرانی هم بالا بودن قیمت گوسفند است.

علی اصغر ملکی در گفتگو با ایلنا افزود: قیمت دام زنده بین ۲۰۰ هزار تومان تا ۲۱۰ هزار تومان در شهرستان رسیده است. در تهران نیز بعد از ذبح و فرآوری با قیمت کنونی در بازار عرضه می‌شود. مغازه‌دار با قیمت بین ۴۱۰ تا ۴۲۰ هزار تومان خرید و با ۱۰ درصد سود عرضه می‌کند.

او تاکید کرد: قیمت گوشت وارداتی با نرخ مصوب، با قیمت ۲۸۵ هزار تومان و ۳۱۰ هزار تومان در حال توزیع است. گوشت داخلی به تناسب قبل عرضه می‌شود. البته بازار پررونق نیست.

رئیس صنف تهیه و توزیع گوشت گوسفندی علت واردات را اینگونه تشریح کرد: در سال‌های اخیر به دلیل خشکسالی‌ها، دام‌های مولدی که راهی کشتارگاه شدند، ذبح شده است. بنابراین، با کمبود روبه رو هستیم. در ماه‌های فصل سرد، معمولا با افزایش مصرف پروتئین مواجه می‌شویم و نیاز مان بیشتر از میزان عرضه فعلی، خواهد بود. واردات، طبق درخواست خودمان، صورت گرفته و وزارت جهاد کشاورزی حمایت کرده است. در واقع، واردات به منظور تنظیم بازار صورت می‌گیرد.

ملکی درباره گرانی قیمت دام داخلی گفت: بالا بودن قیمت دام به علت گران بودن نهاده است. در ۶ ماهه دوم، دام داخل واحد تولیدی خوراک می‌خورد و باید جو، کاه، یونجه بدهند که قیمت بالایی دارند. مزد و هزینه کارگر هم بالا است. این عوامل باعث بالا رفتن هزینه‌های دام می‌شود. دامدار هم مقصر این مساله نیست، وقتی هزینه کرده باید هزینه‌هایش را تامین کند. در سال‌های اخیر نبود نهاده، باعث شده دامداران دام را فروخته یا اگر نگه داشته است، هزینه کند تا قیمت دام بالا برود.

گزارش

تولیدکنندگان پاسخ دادند:

## عدم اعطای وام چه تاثیری بر تولید دارد؟

تعداد زیادی از تولیدکنندگان کوچک و متوسط مقیاس با اعتراض به سختگیری‌های بانک مرکزی، می‌گویند نتیجه بستن وام‌ها و توقف تزریق سرمایه در گردش به کارگاه‌ها و کارخانه‌ها، تولید را تعطیل می‌کند.

به گزارش انصاف نیوز، بانک مرکزی به عنوان تنظیم سیاست‌های پولی کشور، از ریاست محمدرضا فرزین، بر منابع و مصارف بانک‌ها متمرکز شده و به بانک‌ها، به‌خصوص بانک‌های تجاری فشار آورده است که با کنترل منابع و مصارف خود، ناترازی‌های‌شان را کاهش دهند. این سیاست درست اما مثل اغلب اوقات، به ضد خودش تبدیل شده است چرا که بانک‌های تجاری دیوار کوتاه‌تر از دیوار تولیدکنندگان نیافته‌اند و در اولین قدم، وام‌های تولید را از ستون مصارف خود قلم گرفته‌اند.

### کنترل تورم به قیمت نابودی تولید

یک تولیدکننده رنگ و رزین اعلام کرد: سیاست‌های اخیر بانک مرکزی بیشترین زیان را متوجه مجوعه‌های تولیدی کوچک و متوسط می‌کند.

شهرام سیدقلعه ادامه داد: واحدهای تولیدی همواره با مشکل تامین سرمایه در گردش دست به گریبان بوده‌اند اما آن چه اخیرا رخ داده، بستن تقریبا همه نوع تسهیلات است که باعث شده بر خلاف شعار سال، کنترل تورم از طریق توقف تولید دنبال شود.

این تولیدکننده مستقر در شهرک صنعتی زاویه شهرستان زرندیه با اشاره به هشدار های رئیس بانک مرکزی به بانک‌های ناتراز گفت: قاعدتا انتظار می‌رود بانک از سرمایه‌دار جذب پول کند و آن را به سرمایه‌پذیر تزریق کند اما بانک‌ها شیپور را از سر گشادش می‌نوازند و می‌خواهند از سرمایه‌پذیر جذب منابع کنند و بعد به همو وام بدهند.

سیدقلعه افزود: الان وقتی یک واحد تولیدی به بانک مراجعه و درخواست وام می‌کند، می‌گویند حسابت را به بانک ما منتقل کن، حسابت گردش داشته باشد، مانده داشته باشد، معدل داشته باشد تا بعد درصدی از آن مانده را به خودتان وام بدهیم! درست مانند این است که کسی دچار کم‌خونی باشد و به او بگویند فعلا چند واحد خون بده، بگذار مدتی پیش ما بماند و چند ماه بعد بیا و چند واحد خون دریافت کن!

او روش بانک‌ها برای حل مشکل ناترازی خود را یک روش ضد تولیدی و ضد توسعه‌ای خواند و تاکید کرد: سیاست اخیر بانک‌ها قطعا در کنترل تورم موثر خواهد بود اما سیاست موفقی ارزیابی نمی‌شود چون تولید را در مضیقه و تنگنا قرار داده است.


## آگهی مفقودی

برگ سبز خودروی پژو روآ نوک مدادی روغنی مدل ۸۷ با شماره پلاک ۳۱_۵۴۴ب۹۶ به شماره موتور ۱۱۶۸۶۰۹۲۰۱۷ و شماره شاسی ۶۱۳۸۵۰۴۷ بنام زهرا سلیمانی مفقود و از درجه اعتبار ساقط می‌باشد.


خبر اقتصادی

حجت عبدالملکی:

### برای جذب سرمایه‌گذاری خارجی «دان پاشی» می‌کنیم

دبیر شورای عالی مناطق آزاد گفت: در حقیقت معرفی بسته‌های سرمایه‌گذاری دان پاشی برای جذب سرمایه‌گذاران است. نظر سرمایه‌گذاران برای ارزیابی بسته‌های سرمایه‌گذاری در مناطق جلب می‌شود اما پس از آگاهی‌رسانی از پتانسیل‌های این مناطق پروژه‌های مد نظر خود را پیشنهاد می‌کنند. به گزارش ایلنا، حجت عبدالملکی با اشاره کشورهایی که جذب بسته‌های سرمایه گذاری در مناطق آزاد شده‌اند، افزود: بیشترین تقاضا برای سرمایه گذاری از سوی سرمایه‌گذاران عراقی، افغانستانی و چینی بوده و تقاضاهایی از سرمایه‌گذاران ارمنستانی مطرح شده، همچنین سرمایه‌گذاران اماراتی در حال بررسی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد هستند و با اماراتی‌ها هنوز به قرارداد نرسیده‌ایم، همچنین این بسته‌ها از سوی سرمایه‌گذاران روسی هم مورد استقبال قرار گرفته‌است.

با منفی شدن شاخص کل:

### بورس، هفته را با چراغ قرمز شروع کرد

تقاضای ابتدایی اول هفته بورس با افزایش عرضه‌ها در نیمه دوم معاملات پس زده شد. به گزارش اقتصاد آنلاین، شاخص کل بورس در پایان معاملات شنبه با کاهش ۰.۰۸ درصدی مواجه شد و به سطح ۲ میلیون و ۵۴ هزار واحدی رسید. شاخص کل هم وزن نیز در پایان معاملات دیروز رشد اندک ۰.۰۵ درصدی را تجربه کرد. ارزش معاملات خرد بازار سهام نیز به ۴۰۰۰ میلیارد تومان رسید. از این مقدار ۲۱۰۰ میلیارد تومان متعلق به بورس، ۱۳۰۰ میلیارد تومان متعلق به بازار فرابورس و ۶۱۲ میلیارد تومان متعلق به صندوق‌های سهامی بوده‌است. حقیقی‌ها دیروز ۲۰۶ میلیارد تومان پول از بورس خارج کردند.

سرپرست ستاد مدیریت حمل‌ونقل:

### ۵۰ درصد ناوگان باری کشور فرسوده است

سرپرست ستاد مدیریت حمل و نقل سوخت از فرسوده بودن نیمی از ناوگان باری کشور خبر داد و وعده داد تا بهار آینده ۱۰ هزار اتوبوس و کامیون به ناوگان جاده‌ای اضافه شود. به گزارش تسنیم، علیرضا احمدی با اعلام اینکه طبق آیین‌نامه ماده ۸ قانون هوای پاک از ۴۱۱ هزار کامیون و کشنده و ناوگان باری در بخش جاده‌ای کشور بالغ بر ۲۰۰ هزار ناوگان فرسوده است، افزود: بررسی‌ها نشان می‌دهد که تسهیلات نوسازی ناوگان باری در بخش جاده‌ای نیازمند ۳۷ هزار میلیارد تومان سرمایه است که عملا تامین این میزان سرمایه مقدور نیست. بنابراین برنامه‌ریزی شده است تا طی برنامه ۵ ساله حداقل نیمی از ناوگان فرسوده نوسازی شود. او همچنین با بیان این که از ۱۴ هزار اتوبوس در حال ارائه خدمات حدود ۷ هزار اتوبوس فرسوده است، اظهار کرد: برای جبران کمبود ناوگان تا به ۱۷ هزار و ۸۰۰ برسد پیش بینی کردیم تا ۳۵۰۰ اتوبوس در قالب واردات بند ص تبصره ۷ قانون بودجه امسال انجام شود و مابقی در قالب مصوبه ۸۵ هزار تایی که مصوبه آن از سوی شورای اقتصاد صادر شده است، کارسازی شود.

با تامین نشدن زمین نهضت ملی مسکن:

### متقاضیان اسلامشهر به رباط کریم منتقل شدند

اداره کل راه و شهرسازی استان تهران از عدم تامین زمین مناسب نهضت ملی مسکن در اسلامشهر و انتقال متقاضیان این طرح به رباط کریم خبر داد. به گزارش تسنیم، پیامک اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرح زیر است؛ متقاضی محترم طرح نهضت ملی مسکن با عنایت به عدم تامین اراضی مناسب در شهرستان اسلامشهر و با توجه به وجود ظرفیت خالی در شهرستان مجاور به شهرستان رباط کریم انتقال داده می‌شوید. متقضی است در صورت عدم تمایل به ساماندهی در شهرستان مذکور جهت انصراف حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۳۰ به اداره راه و شهرسازی اسلامشهر واقع در شهرک قائمیه مراجعه کنید. اداره کل راه و شهرسازی استان تهران.