چهارشنبه ۲۵ اردیبهشت ۱۳۹۸ . شماره ۴۱۲۹ | روزنامه سیاسی، اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی خراسان رضوی | Wed.May.15.2019. No.4129
خراسان رضوی

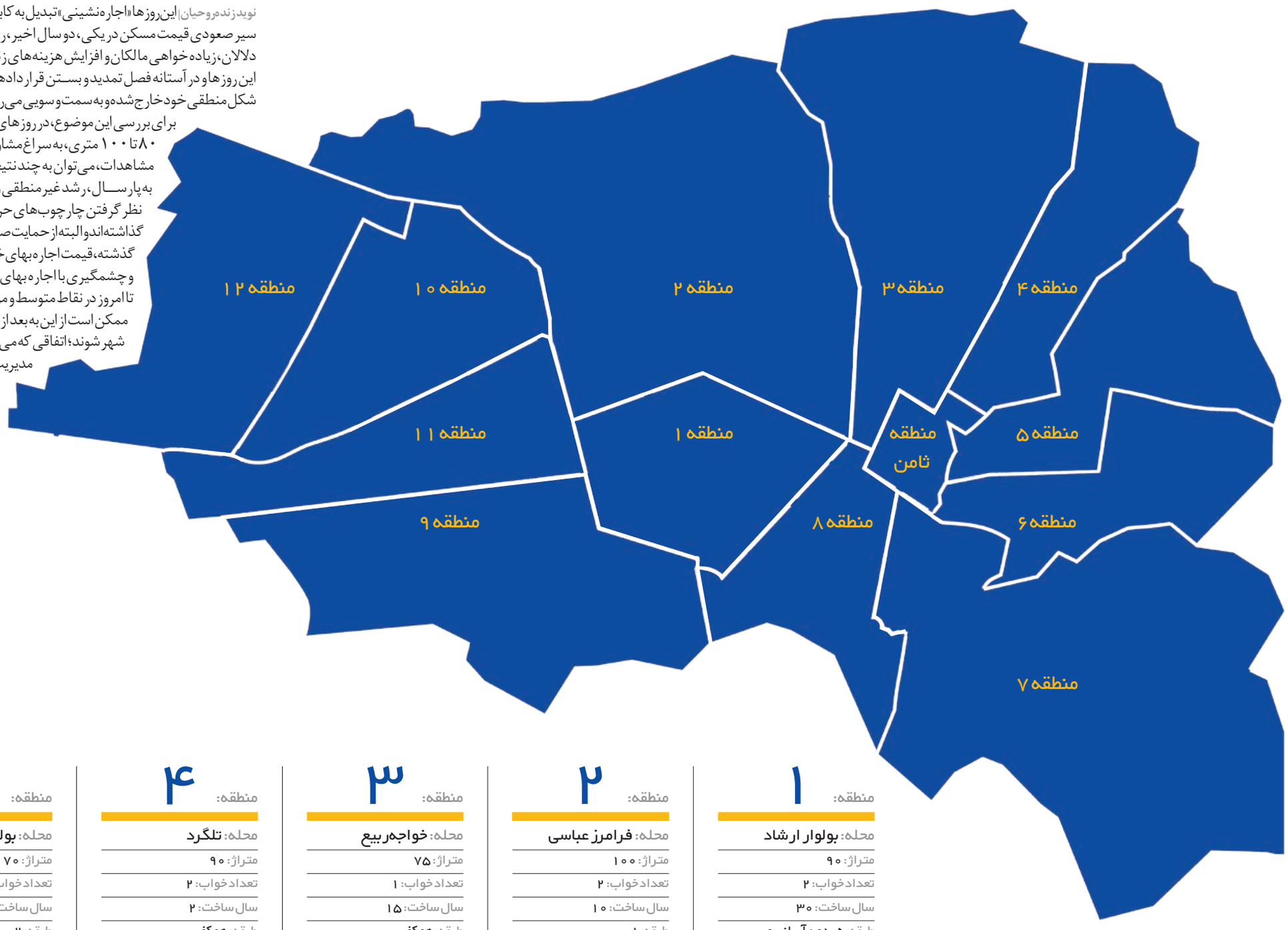
گزارش خراسان رضوی از اجاره‌های سر به فلک کشیده مسکن در نقاط مختلف مشهد

نقره داغ اجاره‌نشین ها

رئیس اتحادیه مشاوران املاک مشهد: اگر روند فعلی مدیریت نشود، شاهد افزایش ۷۰ درصدی اجاره‌بها تا تابستان خواهیم بود

نوید زنده‌روحیان | این روزها «اجاره‌نشینی» تبدیل به کابوس ترسناکی شده که بخش عمده درآمد خانواده‌ها را می‌بلعد! سیر صعودی قیمت مسکن در یکی، دو سال اخیر، رشد معاملات در فضای مجازی، سودجویی مشاوران املاک و دلالان، زیاده‌خواهی مالکان و افزایش هزینه‌های زندگی، مهم‌ترین دلایل افزایش چشمگیر مبالغ اجاره‌بهاست. این روزها و در آستانه فصل تمدید و بستن قراردادهای اجاره مسکن، به نظر می‌رسد این افزایش قیمت، کاملا از شکل منطقی خود خارج شده و به سمت و سویی می‌رود که تبدیل به نگرانی بزرگ شهروندان اجاره‌نشین شده است.

برای بررسی این موضوع، در روزهای اخیر به عنوان متقاضی یک واحد اجاره‌ای یکی-دوخوابه بین ۸۰ تا ۱۰۰ متری، به سراغ مشاوران املاک در مناطق مختلف و متنوع مشهد رفتیم و با ارزیابی مشاهدات، می‌توان به چند نتیجه مهم رسید: ۱. افزایش قیمت مبالغ اجاره‌بها امسال نسبت به پارسال، رشد غیرمنطقی و عجیبی داشته و به معنی واقعی کلمه، ظاهرا مالکان بدون در نظر گرفتن چارچوب‌های حرفه‌ای و انسانی، هر قیمتی که دلشان خواسته روی املاک‌شان گذاشته‌اند و البته از حمایت صاحبان آژانس‌های معاملات ملکی هم برخوردارند. ۲. دیگر مثل گذشته، قیمت اجاره‌بهای خانه در نقاط کم‌برخوردار یا به اصطلاح پایین شهر، تفاوت چندان و چشمگیری با اجاره‌بهای خانه در نقاط برخوردار و بالای شهر ندارد؛ این یعنی افرادی که تا امروز در نقاط متوسط و مرکزی شهر، اجاره‌نشین بودند، حالا و با این قیمت‌های نجومی ممکن است از این به بعد از پس پرداخت اجاره برنیایند و مجبور به کوچ به حواشی یا خارج از شهر شوند؛ اتفاقی که می‌تواند هزینه‌های جدی فرهنگی اجتماعی روی دست مسئولان مدیریت شهری بگذارد. با این مقدمه، به سراغ مسئولان مدیریت حوزه اجاره مسکن رفتیم تا بدانیم با این شرایط بازار، برنامه‌شان برای کنترل شرایط به نفع مردم اجاره‌نشین چیست؟



منطقه: ثامن
محله: طبرسی
متراژ: ۱۰۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۷
طبقه: ۳
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۸۵۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۱۰۰ هزار تومان

منطقه: ۱
محله: بولوار ارشاد
متراژ: ۹۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۳۰
طبقه: ۵ بدون آسانسور
قیمت سال گذشته: رهن: ۵ میلیون اجاره: ۸۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون تومان

منطقه: ۲
محله: فرامرز عباسی
متراژ: ۱۰۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۱۰
طبقه: ۱
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۲ میلیون

منطقه: ۳
محله: خواجه‌ربیع
متراژ: ۷۵
تعداد خواب: ۱
سال ساخت: ۱۵
طبقه: همکف
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۵۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۵ میلیون اجاره: ۷۰۰ هزار تومان

منطقه: ۴
محله: تلگرد
متراژ: ۹۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۲
طبقه: همکف
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۴۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۶۵۰ هزار تومان

منطقه: ۵
محله: بولوار شهید آوینی
متراژ: ۷۰
تعداد خواب: ۱
سال ساخت: ۷
طبقه: ۲
قیمت سال گذشته: رهن: ۵ میلیون اجاره: ۴۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۶۰۰ هزار تومان

منطقه: ۶
محله: چمن
متراژ: ۵۵
تعداد خواب: ۱
سال ساخت: ۱
طبقه: ۳
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۵ میلیون اجاره: ۲۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۲۰ میلیون اجاره: ۳۰۰ هزار تومان

منطقه: ۷
محله: قائم (سیدی)
متراژ: ۹۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۵
طبقه: ۲
قیمت سال گذشته: رهن: ۵ میلیون اجاره: ۷۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۸۵۰ هزار تومان

منطقه: ۸
محله: عدل خمینی (ره)
متراژ: ۸۵
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۱۲ سال
طبقه: ۱
قیمت سال گذشته: رهن: ۵ میلیون اجاره: ۹۵۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۸ میلیون اجاره: یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان

منطقه: ۹
محله: شهید صیاد شیرازی
متراژ: ۸۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۸ سال
طبقه: ۲
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: ۲ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان

محله: هاشمیه
متراژ: ۸۵
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۱۰ سال
طبقه: ۱
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۶۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۵ میلیون اجاره: یک میلیون و ۱۰۰ هزار تومان

منطقه: ۱۰
محله: شریعتی
متراژ: ۱۰۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۱۰
طبقه: ۱
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۵ میلیون اجاره: یک میلیون و ۶۰۰ هزار تومان

منطقه: ۱۱
محله: امامت
متراژ: ۹۰
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۱۰
طبقه: ۲
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۱۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان

محله: دانشجو
متراژ: ۸۵
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۱۰
طبقه: ۲
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان

منطقه: ۱۲
محله: اقدسیه
متراژ: ۱۱۳
تعداد خواب: ۲
سال ساخت: ۰
طبقه: ۳
قیمت سال گذشته: رهن: ۱۰ میلیون اجاره: یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان
قیمت امسال: رهن: ۱۵ میلیون اجاره: دو میلیون

رئیس اتحادیه مشاوران املاک مشهد در گفت‌وگو با خراسان رضوی:

سایت دیوار، نقش موثری در متلاطم کردن بازار دارد

«علی مرادزاده» رئیس اتحادیه مشاوران املاک مشهد، در گفت‌وگو با خراسان رضوی، افزایش قیمت افسار گسیخته اجاره‌بها در تمام نقاط شهر مشهد را تایید می‌کند و می‌گوید: «من این افزایش سرسام‌آور قیمت‌ها را پیش‌بینی می‌کردم و با توجه به نزدیک شدن به ایام تمدید و بستن قراردادهای اجاره، از یک ماه گذشته هشدارهایم را به خبرگزاری‌ها، برای انعکاس اعلام کرده بودم. تازه هنوز هم افزایش قیمت‌ها در بازار اجاره مسکن، خودش را کامل نشان نداده و بعد از فصل امتحانات، حوالی آخر خرداد و اوایل تیرماه، قیمت‌های جدید سال اعلام و میزان افزایش، حس می‌شود. چنان‌چه همین روند فعلی ادامه داشته باشد و جلوی افزایش اجاره‌بها با همت مسئولان و مشاوران املاک و خود مردم گرفته نشود، قیمت اجاره تا ۷۰ درصد هم رشد می‌کند. به شکل کلی، تا ۲۰ درصد افزایش سالانه اجاره‌بها، معقول و استاندارد است. اما بیشتر از این خطرناک است و بر اساس دیده‌ها و مشاهدات، مطمئنم افزایش بیشتر از این مقدار برای اقشار ضعیف جامعه، قابل تحمل نیست.»

تعزیرات، باید با متخلفان حوزه اجاره مسکن برخورد کند

رئیس اتحادیه مشاوران املاک مشهد ادامه می‌دهد: «از آن جا که پیشتر از این، احساس کردم بحرانی در بازار اجاره‌بها در راه است، برای چاره‌اندیشی و ارائه راهکار و جلوگیری از این بحران، تقاضای برگزاری یک جلسه اضطراری با «محمدرضا اخوان عبداللهیان، مدیرکل راه و شهرسازی» خراسان رضوی، اعضای شورای شهر و مسئولان سازمان تعزیرات کردم تا بتوانیم به نحوی جلوی سرعت رشد اجاره‌بهای مسکن را بگیریم منتها هنوز موفق نشدم و نتیجه‌ای نگرفتم. مهم است تعزیرات و مراجع قضایی وارد کار شوند و با نظارت و بازرسی‌های دقیق، به کنترل بازار اجاره‌بها کمک کنند. هم اکنون وقتی به تعزیرات مراجعه می‌کنیم برای کمک و نظارت، می‌گویند "قانونی برای ورود به این حوزه نداریم و قرارداد اجاره، یک توافق بین مالک و مستاجر است." خب این گونه، مستاجران از سر اجبارتر به اجاره‌بهای بالا می‌دهند. در واقع این دیگر توافق نیست، زور و اجبار است و باید جلوی این کار گرفته شود.»

مرادزاده، در پاسخ به این سوال که پس نقش رئیس اتحادیه مشاوران املاک برای کنترل این شرایط، چیست و چه حرکتی زدید؟ توضیح می‌دهد: «متاسفانه کار خاصی از دست ما برنمی‌آید؛ چون نرخ اجاره هر ملک مسکونی را مالک تعیین می‌کند منتها من، همکارانم را توجیه و هوشیار کرده‌ام اگر مالکی، قیمت غیرمنطقی و غیرکارشناسی برای اجاره‌بها پیشنهاد داد، سفارش‌اش را قبول نکنند منتها این جور وقت‌ها مالکان برای اجاره ملک با قیمت دلخواهشان، از طریق آگهی در فضای مجازی مثل سایت دیوار اقدام می‌کنند و زمانی که در دیوار، قیمت‌های بالا درج شود ناخودآگاه بازار اجاره‌بها متلاطم می‌شود. به نظر من، باید کرکره سایت دیوار پایین کشیده شود. به شکل کلی، ما در طول سال با جلسات منظم آموزشی برای اعضای اتحادیه و تاکید بر کنترل قیمت‌ها توسط مشاوران، سعی می‌کنیم همکارانمان نقش جدی و موثری در کنترل قیمت‌ها، طوری که شرایط هم به نفع موجر باشد و هم مستاجر داشته باشند.»

سال گذشته، ۵ هزار مورد بازرسی از عملکرد مشاوران املاک داشتیم و نظارت‌ها، امسال هم ادامه دارد

رئیس اتحادیه مشاوران املاک مشهد، در پاسخ به این که «مردم معتقدند برخی مشاوران املاک از آن جا که ذینفع‌اند، در افزایش نرخ اجاره‌بها موثرند چرا که هر چه معامله ارزشمندتر باشد، کمیسیون مفصل‌تری می‌گیرند»، نقش برخی مشاوران املاک در افزایش قیمت‌ها را انکار نمی‌کند و توضیح می‌دهد: «مهم است بدانیم عملکرد مشاوران املاک هم مثل هر صنف و اتحادیه دیگری، تحت نظارت و بازرسی است. مثلا در سال گذشته جدای از بررسی شکایت‌های مردمی، چهار هزار و ۹۰۰ مورد بازرسی و ثبت پرونده تخلف از مشاوران املاک مشهد داشتیم که رکورد بالاترین میزان بازرسی‌ها در اصناف را زد. ضمن این که کمیسیون قراردادهای اجاره دارای سقف است به این ترتیب که مبلغ کمیسیون براساس هفت روز از مبلغ اجاره تعیین می‌شود تا این که این مبلغ به ۸۰۰ هزار تومان برسد؛ بیش از این، دریافت هر مبلغی از موجر و مستاجر خلاف قانون بوده مگر این که به صورت توافقی باشد و ما به مردم توصیه می‌کنیم هرگز بیش از این، توافق نکنند.»

مدیرکل تعزیرات: فقط در صورت شکایت افراد، می‌توانیم به حوزه قراردادهای اجاره ورود کنیم

در ادامه گفت‌وگو به سراغ «حمیدرضا کریم»، مدیرکل تعزیرات حکومتی خراسان رضوی می‌رویم تا برنامه و عملکرد این سازمان برای کمک به کنترل بازار اجاره‌بها را جویا شویم که می‌گوید: «در زمینه بازار اجاره‌بها، دو نکته مطرح است؛ یکی قیمت اجاره و درصد افزایش آن و دیگری، کمیسیون قراردادها. درباره مبالغ اجاره املاک، تعزیرات حکومتی به دلیل توافق میان موجر و مستاجر و پیش‌بینی نشدن هیچ سقفی برای آن، امکان هیچ نظارت و پیگیری خاصی ندارد اما در خصوص کمیسیون‌ها و تخلفات صنفی مشاوران املاک که می‌تواند به افزایش قیمت‌ها در حوزه اجاره مسکن منجر شود، امکان نظارت و پیگیری هست و در صورت شکایت افراد، می‌توان پیگیری کرد.»