



«فرهیختگان» وضعیت اجاره‌بهای مسکن را در ۹ ماهه ۹۷ بررسی می‌کند

رشد غیرمتعارف اجاره‌بها نتیجه اعتماد به سامانه‌های اینترنتی



زهرافریدزادگان

روزنامه‌نگار

مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای ضروری اقشار مختلف جامعه است که تامین و تهیه آن همواره اصلی‌ترین دغدغه خانوارها محسوب می‌شود. این دغدغه در کشوری مانند ایران که مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای شناخته می‌شود، طبیعتاً اندکی بیشتر از سایر کشورهاست. در سال‌های اخیر و به‌دنبال بحران‌های اقتصادی پیاپی و افزایش تورم و کاهش توان مالی اقشار متوسط جامعه، موضوع خانه‌دار شدن، به رویایی دست‌نیافتنی تبدیل شده است. بر این اساس، در سال‌های اخیر میزان اجاره‌نشینی افزایش قابل توجهی یافته است.

اجاره یک واحد آپارتمان با متراژ متوسط و در یکی از مناطق میانی یا نسبتاً پایین شهر تهران نیازمند حداقل ۵۰ میلیون تومان است؛ رقمی که به‌نسبت شهر و مناطق مختلف شهری در استان‌های دیگر کشور تغییر پیدا می‌کند.

رشد شاخص اجاره‌بها

براساس آمار بانک مرکزی از شاخص‌بهای اجاره‌مسکن در مناطق شهری ایران، این شاخص در سه‌ماهه دوم (تابستان) سال ۱۳۹۷ به ۱۱۸٫۸ درصد رسیده که نسبت به سه‌ماهه قبل از آن (فصل بهار) ۳/۶ درصد و نسبت به سه‌ماهه مشابه سال قبل ۱/۱۸ درصد افزایش را نشان می‌دهد. اگر میزان افزایش شاخص اجاره‌بها در سه‌ماهه سوم سال (پاییز) را نیز ۳/۶ درصد محاسبه کنیم، شاخص اجاره‌بهای مسکن در سه‌ماهه سوم سال جاری به ۱۲۲/۸ درصد خواهد رسید.

به گفته کارشناسان بازار مسکن، نرخ اجاره‌بها همواره تابعی از قیمت مسکن است. به عبارت دیگر قیمت یک ملک، تعیین‌کننده میزان اجاره آن ملک نیز هست. در این صورت بدیهی است که هر اندازه قیمت مسکن افزایش یابد، نرخ اجاره‌بها نیز متناسب با قیمت مسکن افزایش می‌یابد. بازار مسکن کشور در سال جاری و پس از یک دوره طولانی، از رکود خارج شد و به‌دنبال نوسانات به وجود آمده در بازار ارز و طلا، بازار مسکن نیز مورد توجه صاحبان سرمایه‌قرار گرفت. افزایش بیش از حد تقاضا در بازار مسکن و سوق نقدینگی به سمت این بازار، موجب افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن شد

و ناگهان قیمت مسکن افزایش غیرقابل کنترلی یافت. این روند از اواسط خردادماه سال جاری آغاز شد و در تابستان امسال به اوج خود رسید و پس از آنکه از التهابات بازار ارز و طلا کاسته شد، بازار مسکن نیز به تبعیت از این دو بازار آرام گرفت.

رشد ۹۲ درصدی قیمت مسکن

براساس آمار بانک مرکزی، قیمت مسکن در ۱۲ ماه منتهی به آذرماه ۹۲ درصد رشد داشته است. بر این اساس، میانگین قیمت مسکن در آذرماه سال جاری ۹/۵۵ میلیون تومان بوده که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۹۱/۸ درصد افزایش داشته است. از سوی دیگر، تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن نیز نشان می‌دهد در آذرماه سال ۱۳۹۷ شاخص کرایه مسکن اجاره‌ای در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۹/۲ و ۱۶/۴ درصد رشد داشته است. در این صورت اگر برای مثال نرخ اجاره‌بهای یک واحد مسکونی در آذرماه سال گذشته یک میلیون تومان در ماه بوده، در آذرماه سال جاری این رقم به ترتیب به یک میلیون و ۱۹۲ هزار تومان و یک میلیون و ۱۶۵ هزار تومان افزایش یافته است.

اگرچه آمار ارائه‌شده از سوی بانک مرکزی دقیق و قابل قبول به‌نظر می‌رسد، اما واقعیت‌های بازار مسکن و اجاره‌بهای مسکن تفاوت‌هایی با آمار بانک مرکزی دارد. مصداق بارز این امر، افزایش بیش از ۲۰ تا ۳۰ درصدی نرخ اجاره‌بها در برخی مناطق شهری تهران است.

تاثیر افزایش قیمت مسکن بر اجاره‌بها سال آینده نمایان می‌شود

حسام عقباei، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور نیز در گفت‌وگو با «فرهیختگان» می‌گوید: «اصلی‌ترین شاخص تعیین‌کننده اجاره‌بها در کشور، قیمت خود مسکن است. در سال ۹۷ به‌رغم اینکه رکود عمیقی بر بازار مسکن حاکم بود اما قیمت‌ها در بازار مسکن به دلیل رشد قیمت ارز و تاثیرگذاری مستقیم آن بر سایر بازارهای کشور، بارشند نامتعارفی افزایش یافت تا جایی که بانک مرکزی در آذرماه ۹۷ رشد قیمت مسکن را به‌طور متوسط ۹۲ درصد اعلام کرد. حال اگر معیار ۹۲ درصد بانک مرکزی را مبنای قرار دهیم، رشد اجاره‌بها از مرز ۳۰ درصد نیز عبور کرده است.»

وی پیش‌بینی می‌کند تبعات رشد قیمت مسکن و تاثیر

آمار بانک مرکزی با واقعیت بازار مسکن تفاوت دارد

مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور در گفت‌وگو با «فرهیختگان» با اشاره به موضوع تبعیت نرخ اجاره‌بها با قیمت مسکن می‌گوید: «اگرچه قیمت ملک در ۹ ماه اخیر روند رو به رشدی داشته، اما نرخ اجاره‌بها به آن میزان افزایش نیافته است، چرا که در صورت افزایش بیش از اندازه اجاره‌بها از سوی مالک، تقاضا برای اجاره ملک کاهش می‌یابد. لذا ضروری است مالک برای افزایش نرخ اجاره‌بها توازن را مدنظر قرار دهد. به گفته وی، یکی از مشکلات کنونی بازار اجاره‌بهای مسکن، عرضه مسکن‌های استیجاری در سامانه‌های اینترنتی است. با توجه به اینکه مالکان بدون مشاوره و تعیین نرخ، ملک خود را با نرخ‌های دلخواه در سامانه‌های اینترنتی ارائه می‌دهند و از سوی دیگر نظارتی بر قیمت‌های ارائه‌شده وجود ندارد، در نتیجه نرخ اجاره‌بها به صورت غیرمتعارفی افزایش می‌یابد. به عبارت دیگر، می‌توان گفت فضا‌های مجازی و سامانه‌های اینترنتی، تاثیر بسیار زیادی بر افزایش میزان اجاره‌بها در سال‌های اخیر داشته و به‌عنوان یک مرجع شناخته شده‌اند. خسروی معتقد است آنچه بانک مرکزی از آمار افزایش اجاره‌بها ارائه می‌کند با واقعیت بازار مسکن تفاوت بسیار زیادی دارد تا جایی که در برخی مناطق تهران، میزان اجاره‌بهای مسکن بیش از ۳۰ درصد نیز رشد داشته است. تورم، میزان عرضه مسکن و تقاضا، نرخ سود بانکی و سوددهی دیگر بخش‌های بازار، قوانین مالیاتی و ثبات اقتصادی و فضای روانی حاکم بر جامعه بر قیمت مسکن و اجاره‌بها تاثیر دارد.

مدرک فارغ‌التحصیلی اینجانب سیده سکینه موسوی فرزند سیدموسی به شماره شناسنامه ۵۸۴ صادره از خرم‌آباد در مقطع کاردانی رشته آموزش ابتدایی صادره از واحد دانشگاهی خرم‌آباد با شماره ۰۹۱۶۵۴۴۴۵۷۴ مفقود گردیده است و فاقد اعتبار می‌باشد. از یابنده تقاضا می‌شود اصل مدرک را به دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم‌آباد به نشانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم‌آباد ارسال نمایند.

مدرک فارغ‌التحصیلی اینجانب شهرام منوچهرپناه اسفندآبادی فرزند رضا به شماره شناسنامه ۷۲۱۹ صادره از تهران در مقطع کارشناسی پیوسته رشته مهندسی کشاورزی (زراعت و اصلاح نباتات) صادره از واحد دانشگاهی کرج با شماره ۰۳۸۲۳۳۰۳۸۱۱۵۰ مفقود گردیده است و فاقد اعتبار می‌باشد. از یابنده تقاضا می‌شود اصل مدرک را به دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج به نشانی کرج، رجایی‌شهر، تقاطع بلوار شهید مودن و استقلال، مجتمع دانشگاهی امیرالمومنین ارسال نماید.

آگهی مناقصه

دانشگاه آزاد اسلامی واحد لنجان در نظر دارد انجام امور مربوط به تامین سرویس ایاب و ذهاب اساتید را از طریق مناقصه به پیمانکاران واجد شرایط (دارای سابقه کار مفید، حسن اخلاق و مشتری‌مداری) واگذار نماید. لذا از کلیه متقاضیان دعوت به عمل می‌آید جهت تهیه اسناد مناقصه از طریق سایت اینترنتی دانشگاه به آدرس www.iatun.ac.ir و یا از طریق دبیرخانه دانشگاه به آدرس زرین‌شهر- ابتدای ورودی شهر سده لنجان مراجعه و حداکثر ۱۰ روز کار پس از تاریخ درج آگهی پیشنهاد خود را ارائه نمایند. بدیهی است این واحد دانشگاهی در رد یا قبول کردن پیشنهادات مختار بوده و هزینه درج آگهی به عهده برنده مناقصه می‌باشد.

میزان سپرده شرکت در مناقصه مبلغ ۱۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال می‌باشد که می‌بایست به صورت ضمانت‌نامه بانکی یا فیش واریزی به حساب سبیا ۰۱۰۴۸۸۸۵۴۰۰۰ بانک ملی به نام دانشگاه آزاد اسلامی واحد لنجان واریز گردد.
تلفن: ۰۱۵-۳۱۵۴۴۳۷۰ داخلی ۳۳۰



نرخ رهن و اجاره‌بهای یک واحد مسکونی در مناطق ۲۲گانه تهران				
منطقه	محلّه	متراژ (مترمربع)	مبلغ ودیعه (تومان)	مبلغ اجاره‌بها (تومان)
۱	حکمت	۶۱	۱۳۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۲۰۰٫۰۰۰
۲	نصر گیشا	۵۳	۴۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۲٫۳۵۰٫۰۰۰
۳	ونک	۷۶	۱۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۰۰۰
۴	نارمک	۶۱	۹۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۰۰۰
۵	باغ فیض	۶۶	۷۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۹۰۰٫۰۰۰
۶	امیرآباد	۷۰	۲۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۲٫۴۰۰٫۰۰۰
۷	ارامنه‌جنوبی	۸۹	۱۶۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۶۶٫۰۰۰
۸	تهرانپارس	۶۰	۶۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۶۰۰٫۰۰۰
۹	استاد معین	۵۴	۵۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۵۰۰٫۰۰۰
۱۰	کارون شمالی	۷۵	۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۴۰۰٫۰۰۰
۱۱	آذریاجان	۸۰	۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۸۰۰٫۰۰۰
۱۲	مختاری	۸۸	۸۳٫۰۰۰٫۰۰۰	۱۰۰
۱۳	دهقان	۶۷	۱۰۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۱۰۰
۱۴	چهارصد دستگاه	۶۵	۲۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۵۰۰٫۰۰۰
۱۵	ابوذر	۶۰	۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱۰۰٫۰۰۰
۱۶	باغ آذری	۸۵	۱۳٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۰۰۰
۱۷	گلچین	۷۰	۲۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱٫۲۰۰٫۰۰۰
۱۸	شهرک ولی‌عصر (عج)	۵۴	۲۰٫۰۰۰٫۰۰۰	۱۵۰٫۰۰۰
۱۹	اسفندیاری	۶۸	۱۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۱۰۰٫۰۰۰
۲۰	-	-	-	-
۲۱	شهرک آزادی	۶۲	۶۸٫۰۰۰٫۰۰۰	۱۰۰
۲۲	دهکده المپیک	۷۵	۸۵٫۰۰۰٫۰۰۰	۱۰۰

■ آمار ذکرشده در جدول فوق بر اساس آمار مندرج در سامانه اطلاعات املاک ایران وابسته به وزارت راه‌وشهرسازی تهیه و تنظیم شده است.

■ عمر بناهای مذکور در جدول، کمتر از ۷ سال است.

■ واحدهای مسکونی مندرج در جدول، در دی‌ماه سال جاری معامله شده‌اند.

آگهی مناقصه عمومی دومرحله‌ای

دستگاه مناقصه‌گذار: اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری					
ردیف	موضوع مناقصه	مدت (ماه)	برآورد اولیه (ریال)	تضمین شرکت در مناقصه (میلیون ریال)	حداقل پایه و رشته
۱	احداث باند دوم محور شهرکرد- بن - داران (حداصل بن - شیخ شبان) کیلومتر ۶+۲۰۰ الی ۱۲+۹۴۰	۱۸ ماه	۱۰۲,۴۵۰,۸۲۱,۵۳۸	۳,۵۵۰	۴- راه و ترابری
۲	احداث باند دوم محور شهرکرد- بن - داران (حداصل بن - شیخ شبان) کیلومتر ۰+۲۰۰ الی ۶+۲۰۰	۱۸ ماه	۸۲,۵۷۳,۵۶۷,۳۶۵	۳,۱۵۲	۴- راه و ترابری
مهلت تحویل اسناد مناقصه		مهلت تحویل پیشنهاده‌ها		زمان بازگشایی پیشنهاده‌ها	
تا تاریخ ۹۷/۱۰/۳۰ ساعت ۱۴ عصر		تا ساعت ۱۴ بعدازظهر مورخ ۹۷/۱۱/۱۵		ساعت ۹ صبح ۹۷/۱۱/۱۶	
محل دریافت و تحویل اسناد: سامانه تدارکات الکترونیکی دولت					
شناسه آگهی ۳۴۹۳۶۰					