



انتقال پرسرعت شوک مسکن به حاشیه تهران

۹۰ درصد آگهی مسکن در تهران جعلی است، در عوض معاملات حاشیه شهر ۳۱ درصد رشد داشته و قیمت مسکن ۱۰۰ درصد زیاد شده است



مرتضی عبدالحسینی
روزنامه نگار

مسکن در کشور ما با بحران روبه‌رو نیست، بلکه وضعیتی پرتعارض و اسفبار دارد. نکته مهم این است که مسئولان و مدیران دولتی با سیاست‌ها و اقدامات اجرایی خود، مساله و آسیب را حل نمی‌کنند، بلکه معمولاً بحران را به تعویق می‌اندازند. آنچه از دولت دوازدهم در بخش مسکن دیده شده با رعایت همین محور در پنهانکاری، ادعا و گریز ناپذیر نشان دادن شرایط خلاصه می‌شود. در صورتی که مسئولان توجه ندارند مقوله‌ای مانند مسکن جزء تمامیت کشور است و وقتی نارسایی، تنگنا

و بحران متوجه این بخش شود، پیش از آن یا همراه با آن، کار درجای دیگری مثل بافت‌های اقتصادی و هنجارهای اجتماعی خراب شده است. مسکن در اقتصاد ایران به دلایلی که می‌گویم دچار بحران است؛ اول آنکه تولید مسکن نوسانی است و عموماً تحت‌تأثیر نرخ‌های بهره و رانت قرار دارد. دلیل دوم هم افزایش روزافزون قیمت‌ها با وجود جمعیت ۳۰ میلیونی اجاره‌نشین‌هاست. این افزایش قیمت که به‌عنوان نمونه طی یک‌سال اخیر حدود صددرصد بوده، تبعات متفاوت اجتماعی و اقتصادی مانند افزایش مهاجرت به حومه، افزایش فقر، کاهش قدرت خرید خانوارها، افزایش بیکاری و... رادری دارد. در این گزارش براساس داده‌های منتشرشده از «ملک‌رادار» که یک موتور جست‌وجوی مسکن است، به

بررسی وضعیت بازار مسکن از دریچه آگهی پرداخته‌ایم. براساس آمارها، تعداد کل آگهی‌های ثبت‌شده در سه منطقه مورد بررسی (تهران، البرز و خراسان رضوی) در تابستان ۹۸ در حدود سه میلیون و ۳۴۰ هزار آگهی بوده که این تعداد در بهار ۹۹ به دو میلیون و ۶۸۰ هزار مورد رسیده است. این کاهش آگهی‌ها که ناشی از عدم تمایل خانوارها به دلیل بالا بودن قیمت‌هاست، در استان تهران بیش از دو استان دیگر بوده است. آگهی‌های خرید و فروش تهرانی‌ها تنها در فصل بهار بیش از ۲۰۰ هزار مورد کم شده است و در عین حال این شاخص برای البرزی‌ها ۳۰ درصد افزایش داشته است. نکته جالب توجه این است که با وجود کاهش آگهی استان تهران در سال جاری، آگهی‌های حومه این شهر روند افزایشی

خود را طی می‌کند. آمارهای گفته‌شده تنها یک پیام معین دارند؛ افزایش صددرصدی قیمت مسکن در مرحله اول سبب افزایش مهاجرت به حومه تهران و در مرحله بعدی سبب مهاجرت به شهرهای اطراف مانند کرج و شهرهای اقماری آن شده است. به‌طور کلی با کاهش آگهی‌های خرید و رهن و همچنین کاهش معاملات واقعی اما تعداد آگهی‌های حومه شهرهای بزرگ در فصل‌های مختلف همواره صعودی بوده است، به‌طوری که استان‌های تهران، البرز و خراسان به ترتیب با افزایش ۱،۲۳ و ۶،۱ و ۲۰۶ درصدی در افزایش آگهی‌های رهن و اجاره و خرید و فروش حومه خود مواجه بوده‌اند. این مساله علاوه‌بر اقتصاد، از زاویه اجتماعی نیز اهمیت زیادی دارد، چراکه می‌تواند

است که در بسیاری از مناطق این شهرها با کاهش آگهی مواجه بوده‌ایم. پس به‌طور میانگین با افزایش ۱۰۰ درصدی آگهی‌های حومه که می‌تواند به معنی افزایش مهاجرت به حومه به همان اندازه باشد روبه‌رو هستیم. این مساله از زاویه اقتصادی و اجتماعی اهمیت زیادی داشته که در ادامه به آن خواهیم پرداخت.

انتقال بحران به حاشیه شهر

معنای حومه در بعضی کشورهای اروپایی و آمریکایی متفاوت است. حومه در آن کشورها می‌تواند معنی خانه‌های بزرگ و ویلایی، آب و هوایی بدون آلودگی و سروصدا و... را داشته باشد. در این کشورها حومه شهرها به واسطه حمل‌ونقل سریع‌السیر و قیمت‌های ارزان بسیار جذاب است. در کشور ما اما حومه یادآور تلخی تصاویری از فقر، نابرابری و شلوغی بسیار این مناطق است. حومه کلانشهرهای ایران مناطقی با تراکم بالای خانوارهاست که افزایش مهاجرت به آنها معنایی جز؛ فقیرتر شدن خانواده‌ها، پایین آمدن قدرت خرید، افزایش فقر، بیکاری و آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی بعد از آن ندارد. این مناطق در کلانشهرهای ما به واسطه قیمت‌های ارزان‌تر، موقعیت مناسبی برای صنایع سبک و سنگین و کارگاه‌های مختلف است که شلوغی آن را دوچندان می‌کند. به نظر می‌رسد بعد از سیاست‌های کنترلی قیمت مسکن و جلوگیری از کم‌شدن قدرت خرید خانوارها در این بخش، تجدیدنظرهای اساسی در حمل‌ونقل بخش‌های حومه و اتوبوس‌های عمومی در آن انجام‌شود؛ به‌طوری که به واسطه اسکان روزافزون خانوارها در آن مناطق، آنها را نیازمند سیستم حمل‌ونقل کافی و البته ارزان برای رفت‌وآمد به مرکز شهر یا موقعیت‌های شغلی خود می‌کند.

نسبت رهن به اجاره در بالاترین سقف تاریخی خود

در سال‌های اخیر برخی خریداران املاک، بخشی از هزینه خرید را از طریق رهن آن تأمین می‌کنند. از این نظر، نسبت قیمت رهن به خرید ملک، یکی از شاخص‌های تأثیرگذار در معاملات است. محاسبه این نسبت از طریق تقسیم قیمت رهن بر قیمت خرید به دست می‌آید. هرچه عدد به دست آمده از این کسر، بزرگ‌تر باشد، یعنی فاصله قیمت خرید ملک با قیمت رهن و اجاره آن کمتر است و در نتیجه رهن آن سخت‌تر است. در اقتصاد کشور مرسوم بوده است که در دوره‌های رکود بخش مسکن، این نسبت حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد باشد، بدین معنی که برای اجاره یک واحد مسکونی که ارزش خرید آن ۱۰۰ میلیون بوده، رهنی حدود ۲۰ تا ۲۵ میلیون تعیین می‌شده است. در دوره‌های توری نیز این نسبت به حدود ۱۴ تا ۱۶ درصد می‌رسد. در واقع رهن واحدی به ارزش ۱۰۰ میلیون نیازمند رهنی حدود ۱۴ تا ۱۶ میلیون است. در شرایط فعلی اما، وضعیت بازار مسکن پیچیده‌تر شده و به‌طوری که نسبت رهن به اجاره به بالاترین حد خود رسیده است. از سوی دیگر این شرایط که می‌توان آن را رکود توری در بخش مسکن نامید، منجر به افزایش این نسبت با سرعت بیشتری در مناطق پایین شهر و حومه شده است.

اجاره‌خانه در حاشیه شهر بیداد می‌کند

در شرایط کنونی که قیمت مسکن بین ۸۰ تا صددرصد افزایش پیدا کرده، خریدن تقریباً برای بسیاری غیرممکن شده است. از سویی دیگر بالا رفتن نسبت رهن به خرید نیز معنایی جز سخت‌تر شدن رهن مسکن نیز نخواهد داشت. براساس آمار آگهی‌های ثبت‌شده در استان تهران، بالاترین نسبت قیمت اجاره به خرید را منطقه ۱۲ و حومه تهران در اختیار دارد. در بهار سال جاری با توجه به ممنوعیت درج قیمت املاک در شهر تهران نمی‌توان اظهار نظر قطعی کرد اما به احتمال فراوان با توجه به روند ادامه‌دار افزایش قیمت‌ها و مهاجرت به حومه، نسبت رهن به خرید در بهار نیز برای این بخش بالاتر از مناطق دیگر تهران باشد. در ۶ ماهه دوم سال ۹۸ نسبت رهن به اجاره در حومه تهران حدود ۲۱ درصد بوده و در مقابل میانگین این نسبت برای مناطق ۲۲ گانه تهران حدود ۱۴ درصد ثبت شده است. همچنین بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، مناطق جنوب‌شهر یا در اصطلاح پایین‌شهر از نسبت رهن به اجاره بیشتری در مقایسه با مرکز و مناطق شمال‌شهر برخوردار هستند. روند افزایش نسبت اجاره به خرید در حومه کرج نیز که در زمستان به ۳۰ درصد رسیده بود در فصل بهار متوقف شده اما همچنان این نسبت از سایر نقاط استان البرز بیشتر است و نشان می‌دهد چرا آگهی‌های این منطقه بیش از دیگر نقاط استان است. براساس آمار، میانگین نسبت رهن به اجاره در مناطق ۱۲ گانه کرج حدود ۱۵ درصد بوده که دو برابر کوچک‌تر از مناطق حومه آن است. نسبت رهن به خرید ۳۰ درصدی در حومه استان البرز بدین معنی است که برای اجاره منزلی با ارزش ۱۰۰ میلیون باید حدود ۳۰ میلیون اجاره‌بها را تأمین کرد.



که افزایش تعداد آگهی‌ها را شاهد بوده‌اند. با توجه به اینکه این دو منطقه معمولاً تعداد آگهی‌های کمی دارند، این افزایش، می‌تواند قابل توجه باشد. همچنین نکته مهم دیگر، افزایش تعداد آگهی‌های حومه تهران است که در فصل زمستان نیز دیده شده بود و همچنان ادامه دارد. در استان البرز که جایگزینی برای بسیاری از تهرانی‌ها چه در اجاره و چه در خریدها محسوب شده، تعداد آگهی‌های عرضه شده (خرید یا رهن) افزایش ۳۱ درصدی را نشان می‌دهد. دو نکته مهم در نمودار استان البرز دیده می‌شود. اول، افزایش تعداد آگهی‌ها در منطقه ۳ کرج است (این منطقه به دلیل موقعیت شهری دارای قیمت‌های مناسب‌تری است) به گونه‌ای که از دیگر مناطق داخل این شهر بیشتر شده است و دوم، افزایش آگهی‌های حومه کرج که مانند فصل‌های گذشته ادامه داشته و به بیش از ۱۰۵ هزار مورد رسیده است. در استان خراسان نیز که شاهد افزایش آگهی‌های حومه این استان هستیم شاهد مهاجرت و عقب‌گرد بسیاری از خانوارها در سطح کلان هستیم. این مهاجرت دومینو از پایتخت آغاز شده است به‌طوری که پایتخت‌نشینانی که توانایی تأمین هزینه‌های سرسام‌آور مسکن رانندارند به حومه تهران یا البرز مهاجرت می‌کنند. در ادامه در شهرهای دیگری مثل کرج نیز شاهد مهاجرت به حومه یا حتی شهرستان‌ها هستیم. همان‌طور که در نمودار دیده می‌شود، تعداد آگهی‌های حومه شهرهای بزرگ در فصل‌های مختلف همواره صعودی بوده است به‌طوری که استان‌های تهران، البرز و خراسان به ترتیب با افزایش ۱،۲۳ و ۶،۱ و ۲۰۶ درصدی در افزایش آگهی‌های رهن و اجاره و خرید و فروش حومه خود مواجه بوده‌اند. این درحالی

که در شهر تهران، عمده مردم علاقه به حفظ موقعیت خود در بازار مسکن دارند و خرید و فروش‌ها و یا حتی جابه‌جایی‌های خود را به تعویق می‌اندازند. آنهایی هم که قدرتی برای ماندن در آن ندارند معاملات خود را به شهرهای اطراف و یا حتی شهرستان‌های خود می‌برند. آمار افزایشی استان البرز در تعداد آگهی‌ها در بهار ۹۹ نشان می‌دهد که افزایش قیمت تهران، خانوارها را به سمت استان البرز که در علم اقتصاد آن را «کالای جانشین» می‌نامند، سوق می‌دهد. بنابراین با پدیده افزایش مهاجرت از تهران به دیگر مناطق علی‌الخصوص استان‌های اطراف روبه‌رو هستیم.

رشد ۱۰۰ درصدی مهاجرت و قیمت مسکن

در حاشیه شهرها

با اینکه آگهی‌های تهران کاهشی ۳۰ درصدی را تجربه کرده است، اما در بهار سال جاری، تعداد آگهی‌های حومه شهر تهران که در زمستان هم بیشتر شده بود باز هم افزایش یافته و این مساله مهاجرت پایتخت‌نشینان به حومه کلانشهر تهران را تأیید می‌کند. ناگفته نماند افزایش آگهی‌ها در حومه استان البرز و خراسان هم دیده می‌شود. به‌طور کلی باید گفت تعداد آگهی‌های حومه شهرهای بزرگ در فصل‌های مختلف همواره صعودی بوده‌اند. این افزایش نشان می‌دهد با توجه به گرانی ملک در مراکز استان‌ها و ناتوانی خریداران و مستاجران از تأمین هزینه مسکن در داخل شهرها، موج مهاجرت به حومه شهرهای بزرگ شدت گرفته و ادامه دارد. بررسی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نشان می‌دهد که پس از افزایش ۱۰۰ درصدی هر مترمربع واحد مسکونی؛ اولاً تنها دو منطقه ۱۸ (خلیج فارس شمالی و جنوبی) و منطقه ۱۹ (خانی‌آباد و اطراف آن) هستند

۹۰ درصد آگهی‌ها جعلی، تکراری و قیمت‌ساز هستند

مساله متفاوت‌تری که در میان است، اعتبارسنجی آگهی‌هایی است که با هدف خرید و فروش و یا رهن و اجاره ثبت می‌شوند. در واقع بررسی‌ها نشان می‌دهد که اختلاف عمیقی بین تعداد معاملات انجام‌شده با تعداد آگهی‌های ثبت‌شده وجود دارد. البته این بدین معنی نخواهد بود که آمار مربوط به آگهی‌ها بی اعتبار بوده، بلکه نشان می‌دهد که بخش اعظمی از این آگهی‌ها مربوط به معاملات دلالی و سفته‌بازی است. براساس آمار، تعداد خرید و فروش‌های بازار مسکن تهران در سال ۹۸ در حدود ۸۵ هزار مورد بوده است. این درحالی است که تنها سه فصل سال ۹۸ تعداد آگهی در حدود ۶۶۰ هزار مورد بوده است. این مساله پیام جدی خواهد داشت؛ بخشی از آگهی‌های ثبت‌شده در بازار مسکن جعلی و دروغ بوده که با اهداف قیمت‌سازانه و ترغیب هیجانات ثبت می‌شود. عمده این

