

خانه به دوشان بخوانند / چرا باید تاوان وضعیت بد اقتصادی را مستاجران بپردازند؟

حتما بارها تصویر کامیون های باربری ، وانت های پراز اسباب خانه و چهره های خسته از اسباب کشی را در خیابان های شهر دیده اید و حتی اگر به زبان نیاورده اید در دل یک خدا قوت محکم به آنها گفته اید و آرزو کرده اید که کاش خانه ای خریده و از خانه به دوشی راحت شده باشند.

زهره حاجیان - معمولا از اوایل شهریور و باز نزدیک شدن سال تحصیلی بنگاه ها شلوغتر از ماه های دیگر سال می شود و خانواده ها به دنبال خانه ای مناسب که نزدیک مدرسه فرزندشان باشد هستند و قصه نقل و انتقال در بنگاه های املاک شروع می شود.

معضلی به نام افزایش سرسام آور اجاره بها موضوع تازه ای نیست اما با بالا رفتن هزینه های ودیعه و اجاره بها مشکلات مردم هر روز بیشتر از قبل می شود باعث شد سری به مناطق مختلف پایتخت بزنیم و پای درد دل مردمی بنشینیم که باشنیدن مبلغ رهن یا اجاره واحدهای مسکونی برای مدتی شوکه می شوند .

پلان یک :شهرک پاسداران در منطقه ۲۱ تهران

اگر نگوئیم پیدا کردن خانه ای با قیمت مناسب غیرممکن شده می توانیم به جرات ادعا کنیم که تبدیل به سخت ترین کارممکن شده است و مستاجران با شنیدن قیمت های نجومی خانه ها هر لحظه مستاصل تر و نگران تر می شوند.

با یک حساب سرانگشتی تعداد بنگاه ها و مشاوران املاک در هر خیابان رشد زیادی داشته واگر در خیابان های منطقه ۲۱ هم دقت کنیم درهر خیابان حتی فرعی - سه یا حتی چهار بنگاه و مشاور املاک وجود دارد که در این ایام شلوغتر از روزهای دیگر است .

نادر فلاح مشاور املاک مرادی در شهرک پاسداران با اشاره به اینکه قیمت های اجاره بها در چند ماه گذشته به شکل نجومی بالا رفته است می گوید: مشکل بزرگ اهالی محله و همه اجاره نشینان قیمت بالا و غیر قابل باور رهن و اجاره واحدهای مسکونی است و این نگرانی را می توان در چهره همه مراجعه کنندگان به بنگاه ها دید.

فلاح تاکید می کند :شما را به خدا بنویسید که عده ای فکر می کنند که مشاوران املاک در بالا رفتن قیمت اجاره بها مقصرند در حالی که به هیچ وجه بنگاه داران و مشاوران املاک در این جریان دخیل نیستند و نداشتن قانونی در این حوزه به مالکان این حق را می دهد که خانه های مسکونی خود را با هر قیمتی که دوست دارند اجاره بدهند.

او با اشاره به اجاره بهای خانه های شهرک پاسداران می گوید: رهن یک خانه ۷۰ متری با تمام امکانات در شهرک پاسداران ۵۰ میلیون تومان است و اگر قرار باشد که تبدیل به رهن و اجاره شود به ازای هر یک میلیون تومان ۳۰ هزارتومان محاسبه می شود به عنوان مثال اگر کسی ۲۰میلیون تومان پول پیش داشته باشد باید ۹۰۰هزار تومان در ماه اجاره بپردازد که واقعا کار سختی است.

مبلغ اجاره بها با چه معیاری محاسبه و تعیین می شود؟

فلاح با اشاره به اینکه مبلغ اجاره بها بر اساس هیچ قانون و معیار خاصی تعیین نمی شود می گوید: صاحبان خانه ها هر مبلغی را که صلاح بدانند مشخص می کنند و بنگاه دار را به عنوان یک واسطه برای آوردن مستاجر می بینند و زمانی که اعتراض می کنیم که این مبلغ بسیار زیاد است با ناراحتی بنگاه را ترک می کنند و می گویند فایل خانه را به بنگاه دیگری می سپارند.

او تاکید می کند: وضعیت اجاره بهای مسکن این روزها بحرانی است و صاحبان خانه به دلیل فشار اقتصادی برای تامین معاش خود مجبور می شوند مبلغ اجاره خانه خود را افزایش دهند و مالکان دیگر هم به محض اینکه مشاهده می کنند کسی اجاره را بالا برده این کار را تکرار می کنند و این عامل باعث می شود تا در این شهر قیمت اجاره خانه افزایش پیدا کند.

خانه های شهرک پاسداران معمولا بالای ۷۰ متر هستند و متراژی خانه ها هم ۱۰۰ تا ۱۱۰ متر است و خانه های ویلایی ۸۵ متر هستند .

فلاح با بیان این مطلب می گوید: بیشتر ساکنان شهرک از بازنشستگان نیروی انتظامی و پاسداران هستند و به دلیل قدیمی بودن با یکدیگر و همسایگان جدید ارتباط خوبی دارند و در مواقع لزوم به یکدیگر کمک می کنند البته در میان آنها مالکان منصفی هستند که به فکر اجاره نشینان باشند.

عسگر مرادی مسئول مشاوره املاک با تاکید بر اینکه از زمان تاسیس شهرک در این محله ساکن است می گوید: بیشتر خانه ها ویلایی بود اما در ۶-۷ سال گذشته بیشتر خانه ها تبدیل به آپارتمان شده و به تعداد ساکنان شهرک هم اضافه شده است.

پلان دو : تهرانسر شرقی خیابان فجر

خیابان فجر همیشه خلوت است حتی این روزها که دانش آموزان امتحانات خود را داده و در ایام تعطیلات به سر می برند .

خلوتی خیابان شاید دلیل دیگری هم داشته باشد و آن وجود زمین بازی بزرگی است که کمی دورتر در تقاطع فجر و بلوار گل ها قرار دارد و تعداد زیادی از نوجوانان در حال بازی هستند .

محمد اسماعیل فرزندگان مسئول بنگاه کوچکی در خیابان فجر جنب مسجد محسنی است. او با اشاره به اینکه گرانی قیمت اجاره بها در حالی است که قیمت زمین افزایش نداشته می گوید : با این وجود بسیاری از صاحبان خانه معتقدند که به دلیل افزایش قیمت اجناس مختلف و فشار اقتصادی تنها اقدامی که می توانند انجام دهند این است که میزان اجاره دریافتی خویش را افزایش دهند.

افزایش ۲۵ درصدی یا ۴۰ درصدی اجاره بها؟!!!

فرزانگان که ۱۹ سال سابقه کار در این حوزه دارد می گوید: در این بخش از منطقه ۲۱ اقشار کم درآمد زندگی می کنند و بیشتر از کارگران و کارمندان بازنشسته کارخانه ارج هستند و اجاره نشینانی که در این محله زندگی می کنند با رشد وحشتناک اجاره بها با مشکل جدی روبرو شده اند.

زنی مراجعه می کند اما انگار می داند که بهتر است از جلوی در سوال کند که مورد رهن و اجاره چه دارید و وقتی بگوید ۲۰ میلیون بشنود که نه موردی نداریم یا باید پول پیش را بیشتر کنی یا باید ۳۰۰-۲۰۰ هزار تومان هم اجاره بدهی....

فرزانگان تاکید می کند: مورد دو خوابه ۱۰۰ متری ۵۵ تا ۶۰ میلیون رهن کامل است و اگر کسی پول پیش کمی داشته باشد مجبور است ماهیانه بالای یک میلیون تومان اجاره بدهد و با این اوضاع اقتصادی پرداخت این مبلغ برای کمتر کسی مقدور است.

تلفن این مغازه کوچک مدام زنگ می خورد عده ای برای پرسش از موارد رهن و اجاره و عده ای هم برای سوال در مورد ساخت و مشارکت اما در مدتی که من در بنگاه حضور داشتم کسی برای خرید مراجعه نکرد .

فرزانگان با اشاره به اینکه زندگی روز به روز سخت تر می شود می گوید: بیکاری جوانان، فراهم نبودن شرایط ازدواج جوانان و بالا رفتن قیمت های هر روز بیشتر می شود و اقشار با درآمد کم را دچار مشکل جدی کرده است و در راس آن اجاره بها که لازمه شروع یک زندگی مشترک است جوانان را مستاصل کرده است .

مردی مراجعه می کند و از رهن و اجاره خانه هایی می پرسد که در فایل بنگاه ثبت شده . مرد بدون اینکه نگاهی به فایل ها بیندازد می گوید: یک مورد در شهرک هواپیمایی ، طبقه چهارم ، ۸۰ متری ۳۰ میلیون رهن و ۴۰۰ تومان اجاره ...

رنگ مرد می پرد و در سکوت کامل از بنگاه خارج می شود .

فرزانگان چاره این کار را دخالت دولت در این امر می داند و می گوید: اگر به شهرداری های مناطق تکلیف شود که چند نفر را استخدام کند و زیر نظر چند کارشناس همه خانه های منطقه را بازدید و قیمت واقعی را اعلام کنند و مشاوران املاک را مکلف کنند که با قیمت مصوب خانه ها را اجاره دهند این مشکل حل می شود.

می پرسیم اما ممکن است این کار عملی نشود؟ می گوید: همانطور کارمندان اداره برق یا سازمان آب برای نوشتن مبلغ کنتور ها به خانه ها مراجعه می کنند این کار هم شدنی است با توجه به اینکه این کار فقط یک بار انجام می شود و نیاز به مراجعه ماهیانه نیست و با این کار بسیاری از جوانان بیکار هم برای مدتی مشغول به کار می شوند.

او با اشاره به افزایش خودسرانه کرایه توسط صاحبان خانه ها می گوید: برخی از مالکان قیمت اجاره خانه ۴۰ متری خود را ۵۰۰ هزار تومان تعیین می کنند در حالی که قیمت واقعی اجاره این خانه ۲۵۰ تومان بیشتر نیست و زمانی که به صاحبان خانه می گوئیم قیمتی که شما برای اجاره خانه تعیین کرده اید واقعی نیست می گویند کمتر از این مبلغ صرف نمی کند تا خانه مان را اجاره بدهیم.

در روز بیش از ۵۰ نفر به بنگاه مراجعه می کنند اما حتی یک نفر هم نمی تواند خانه ای را اجاره کند. فرزندگان با تاکید بر این مطلب می گوید: کافی است چند ساعت در اینجا بنشینید و واقعیت حرف مرا تایید کنید .

مهدی سیف اللهی جوانی است که دو سال از زندگی مشترکش می گذرد می گوید: متأسفانه هیچ قانونی در بازار اجاره مسکن وجود ندارد و این قصه هر سال برای مستاجران تکرار می شود.

او با اشاره به اینکه از صبح تا پاسی از شب در کارخانه کارگری می کنم می گوید : با این هزینه ها به زحمت می توانم کرایه ۴۰۰ تومانی را بپردازم و با این اوضاع فکر می کنم نتوانیم هیچوقت صاحب فرزند شویم.

چرا باید تاوان وضعیت بد اقتصادی را مستاجران بپردازند؟!

مهمین رسولی ۶۲ ساله که برای اجاره خانه برای پسرش به بنگاه مراجعه کرده می گوید: مهمترین مشکل برای ازدواج جوان ها همین معضل مسکن است تصور کنید یک زوج جوان در اول زندگی اش چطور می تواند ۲۰-۳۰ میلیون برای رهن یا اجاره خانه بپردازد؟ و اصلا چرا باید تاوان وضعیت بد اقتصادی صاحبان خانه را مستاجران بپردازند؟

مالکان حرف آخر را می زند؟؟

افزایش بدون ضابطه و قانون اجاره بها قصه تازه ای نیست و هر سال در تهران و شهرهای دیگر تکرار شده و هیچ مسئولی حاضر نیست برای ساماندهی وضعیت اجاره بها قدم بردارد!

اکثر فعالان در بازار مسکن مناطق مختلف تهران بر این باورند که نرخ اجاره را مالک تعیین می کند و تا زمانی که مالک راضی نشود کمترین تخفیفی اعمال نخواهد شد.