

گزارش پانا از نحوه مواجهه متفاوت مالکان با اجاره‌بهای مسکن در کلانشهرها

## از مالکان «دندان‌گرد» تا منصف‌ترین مالکان؛ ۳۲ روایت از مستاجران درباره رفتار صاحب‌خانه‌ها در تمدید قرارداد اجاره

تهران (پانا) - در آشفته بازار اجاره‌بهای مسکن در شهرهای بزرگ، کم نیستند مالکانی که در این اوضاع، رنج و غصه مستاجرانی را که ناامید از به دست آوردن سرپناه هستند، بیشتر نمی‌کنند و با رعایت انصاف، اجاره‌ای حداقلی به نرخ‌های اجاره سال قبل اضافه می‌کنند.

یکی از مسائل مهمی که این روزها زندگی مستاجران را به شدت تحت تاثیر قرار داده و تبدیل به معضلی بزرگ شده است، بحث افزایش بی‌ضابطه اجاره‌خانه‌هاست. اجاره‌خانه‌هایی که افسار گسیخته و بدون نظارت هیچ نهادی در دو سال گذشته به حدی افزایش یافته است که کمر ساکنان تهران و بسیاری از کلانشهرها را خم کرده است. در این میان صاحب‌خانه‌هایی هستند که از فرصت نهایت سودبری را کرده و به میزان بسیار زیادی نرخ اجاره‌ها را افزایش می‌دهند و به طور متوسط حداقل ۵۰ درصد نرخ اجاره‌ها را افزایش داده‌اند.

در واقع سه دسته موجر در کشور شکل گرفته است. افرادی که از آب گل‌آلود نرخ اجاره‌ها، ماهی خود را صید می‌کنند. افرادی که طبق تورم موجود و ضوابط اقتصادی به صورت منطقی اجاره‌ها را افزایش می‌دهند و افرادی که بر اساس همدلی در جامعه و کاملاً خیرخواهانه و خودخواسته نرخ بسیار پایینی برای اجاره‌ها در نظر می‌گیرند.

اجاره‌بهای سواستفاده‌کنندگان بازار مسکن چه میزان افزایش یافته است؟

مثلاً یکی از فایل‌های اجاره سال گذشته ۵۰ میلیون ودیعه با ۱۰۰ هزار تومان اجاره بوده و حالا تبدیل شده است ۵۰ میلیون ودیعه به اضافه یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان! پس یک باره ۱ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان نرخ کرایه افزایش یافته است. یا یکی از صاحب‌خانه‌ها کرایه یک میلیون تومانی را برای شش ماه تمدید، تبدیل به ۳ میلیون تومان کرد. یا کسی که برای پیرزنی تنها، نرخ اجاره‌های یک میلیون و ۸۰۰ هزار تومانی را تبدیل به ۳ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان کرد.

علی در گفتگو با پانا با شکایت فراوان می‌گوید هفتاد درصد به اجاره‌بهای سال قبلش اضافه شده و این مبلغ بسیار بالایی است. برخی‌ها هم معتقدند صاحب‌خانه‌ها خوب، رویایی است. در واقع، نرخ‌های عجیب و غریب در عدم نظارت بر قیمت مسکن کم نیست. در این میان افراد دیگری بودند که برای نمونه عنوان کردند: خانه‌ای ۴۰ متری از ۲۵۰ هزار تومان تبدیل به ۶۰۰ هزار تومان اجاره‌ها در ماه شد. یا در خیابان میرزای شیرازی خانه‌ای ۳۰ میلیون تومان رهن بود، حالا شده ۲۰۰ میلیون تومان رهن! که رقم بسیار غیرمنطقی و دور از عرف بازار است.

یکی دیگر از افراد به ما عنوان می‌کند: دوستش مهندس ارشد شرکت راه آهن است. به دلیل اینکه صاحب‌خانه‌ها کرایه بسیار بالایی از او طلب کرد و او توانش را نداشت، همسر و فرزندش را به شهرستان فرستاد و خودش پیش آنها (خوابگاهی) زندگی می‌کند. او معتقد است بسیاری از انسان‌های شریف به دلیل سیاست‌های غلط در بخش مسکن و سوء مدیریت، توان خود را برای خانه‌دار شدن و یا پرداخت اجاره‌ها در منطقه متوسط شهری از دست دادند. او خاطرنشان می‌کند: من صاحب‌خانه‌ها را یک شخص نمی‌بینم، یک طبقه می‌بینم که تازه به دوران رسیده‌اند.

در این میان نمونه‌های هم بود که می‌گفت صاحب‌خانه‌ها، شان اداره اوقاف است که سال گذشته از

طریق کارشناس، ۸۰۰ هزار تومان! نرخ اجاره ZWNJ& بها را افزایش دادند و امسال هنوز مشخص نیست چه میزان افزایش خواهد داشت.

آیا درصد بالایی از مالکان مطابق با تورم و منطقی نرخ اجاره ZWNJ& بها را افزایش دادند؟

نمونه ای بوده در خیابان دولت که واحد ۹۵ متری ۱۴۰ میلیون تومان رهن کامل داده است و امسال یک میلیون تومان اجاره ZWNJ& بها به آن اضافه شده و در مقایسه با منطقه و مناطق مشابه آن که نرخ ZWNJ& های اجاره ZWNJ& بها بالای ۳ و ۴ میلیون تومان است، بسیار ارزان محسوب می ZWNJ& شود. صبا یکی دیگر از کسانی است که می ZWNJ& گوید: چند سال است ملک مسکونی ۶۰ متری ZWNJ& شان را با پارکینگ و انباری با ۴۲ میلیون تومان پول پیش و ۶۰۰ هزار تومان اجاره کرده ZWNJ& اند که حالا تبدیل به ۴۰ میلیون پول پیش و یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان کرایه شده ZWNJ& است که طبق نرخ فعلی حداقل یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان کرایه آن می ZWNJ& شود.

شاهرخ اما در خصوص نوع اجاره بهایش می گوید: در خیابان ویلا در خانه ZWNJ& ای ۸ سال ساخت با ۸۰ متر مربع، امسال فقط ۱۷۵ هزار تومان افزایش کرایه از سوی صاحب ZWNJ& خانه ZWNJ& اش داشته و تا قبل از آن یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان اجاره پرداخت می ZWNJ& کرده. او تاکید می ZWNJ& کند: اگر همین خانه را با همین شرایط بروم جای دیگر اجاره کنم، باید ۳ میلیون تومان اجاره پرداخت کنم.

بیشتر نیز از یکی از شهرهای کردنشین در گفتگو با پانا تاکید می ZWNJ& کند: من از صاحب خانه ZWNJ& ام خواستم پول رهن را ۲ میلیون تومان اضافه کند و مبلغ اجاره را بسیار کم بالا ببرد و او هم پذیرفت.

در این میان افراد دیگری بودند که با شرکت در فراخوان پانا مبنی بر اعلام اینکه چه میزان صاحب ZWNJ& خانه ZWNJ& هایشان با آنها کنار آمده ZWNJ& اند، اعلام کردند: خیلی ZWNJ& ها به دنبال اجاره بیشتر هستند تا پول رهن بالاتر. افشین یکی از افرادی است که می ZWNJ& گوید وقتی غصه مردم و کسانی که صاحب ZWNJ& خانه ZWNJ& هایشان نرخ اجاره را بسیار بالا برده اند را می بینم، از صاحب ZWNJ& خانه خودم به شدت تشکر می ZWNJ& کنم. چون در دو سال گذشته ۱۲ و ۱۸ درصد به نرخ کرایه ZWNJ& ام اضافه کرد و نرخ اولیه خانه هم نسبت به کل آن منطقه از قبل پایین ZWNJ& تر بود.

کریم از منطقه افسریه، بلوار قصر فیروزه می ZWNJ& گوید: ۵۰ میلیون تومان پول پیش داده با ۶۰۰ هزار تومان اجاره. او تاکید می ZWNJ& کند: در این محل اجاره ها بیشتر از یک میلیون تومان شده ZWNJ& است و افزایش قیمت ما منطقی محسوب می ZWNJ& شود.

شیرین هم خانه هشت سال ساختشان فقط ۲۰۰ هزار تومان افزایش نرخ اجاره بها داشته است. به قیمت چهار سال پیش ۳۸ میلیون تومان پول رهن داده اند و ۶۰۰ هزار تومان اجاره می ZWNJ& دادند که حالا بعد از چهار سال تبدیل به یک میلیون تومان شده. به عبارتی سالی ۲۰۰ هزار تومان افزایش قیمت که منطقی به نظر می ZWNJ& رسد.

رضوانه هم یکی از کسانی است که در مورد تجربه خودشان عنوان می ZWNJ& کند: در سهروردی جنوبی هفتاد میلیون رهن کامل خانه ZWNJ& مان بوده با ۲۰۰ هزار تومان اجاره. امسال بدون افزایش اجاره، ۱۳ میلیون تومان پول پیش برایمان افزایش یافته است.

بابک اما به صاحب ZWNJ& خانه خود که تنها منبع درآمدش خانه ZWNJ& اش است حق می ZWNJ& دهد و می ZWNJ& گوید: خانه ام با رهن ۳۰ میلیونی و اجاره یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومانی بود که تبدیل به ۲۵ میلیون تومان و ۲ میلیون تومان اجاره ZWNJ& بها شد.

موجرانی که با همدلی مردمی و بدون توجه به سود و وضع بازار درصد بسیار پایینی به نرخ ZWNJ& های اجاره ZWNJ& بها افزودند

در این میان صاحب خانه و هایی بودند که نرخ بسیار پایینی را به کرایه و افزایش دادند و حتی برخی از آنها چند سال است نرخ کرایه و شان را بالا نبرده و یا در حد ۱۰۰ هزار تومان یا همان ده درصد افزایش داشته و با تاخیر کرایه ها نیز کنار آمدند. برخی هم معتقدند این موضوع برکت درآمد زندگیشان است و به افزایش سرسام آور اجاره بها اعتقادی ندارند. یا بودند بسیار کسانی که وقتی مستاجر گفته توان پرداخت کرایه و ای بیشتر از سال قبل را ندارد، صاحب خانه هیچ مبلغی به نرخ اجاره و بها اضافه نکرده است.

مرجان یکی از کسانی است که در خصوص وضعیت اجاره بهای امسال خود به پانا می گوید: صاحبخانه ما امسال رهن ۳۰ میلیون تومانی را به یک باره تبدیل به ۱۵۰ میلیون تومان کرد. ما دو ماه دنبال خانه گشتیم. یک شب به یک باره تماس گرفت و گفت همسرم گفته اگر در این شرایط خودمان به خودمان رحم نکنیم، چه کسی بر ما رحم خواهد کرد؟ در نهایت با همان پول پیش و افزایش کرایه یک میلیون تومانی در آن خانه ماندگار شدیم که نسبت به خانه های هم تراز خود و دردسر اسباب کشی و هزینه ای جانبی بسیار به نفع ما تمام شد.

فرید یکی از کسانی است که ملک تجاری دارد. او به پانا می گوید: مغازه ام را ماهی ۳ میلیون با پول پیش ۱۰ میلیون تومانی سه سال است با نرخ ثابت اجاره داده و ام. اجاره خانه خود را نیز با وجود دو برابر شدن کرایه خانه، هیچ افزایشی نداده ام.

گلناز اما در مورد وضعیت خانه خودش می گوید: امسال صاحب خانه من یک ریال هم به اجاره و بها اضافه نکرد. سارا نیز بیان می کند: سال گذشته به دلیل بیماری قلبی و جراحی مادرش که هزینه و اش بسیار بالا بود، صاحب خانه هیچ مبلغی به کرایه خانه و پول رهن اضافه نکرد، اما هنوز معلوم نیست امسال چند درصد به کرایه خانه اضافه کند.

وحید که در تبریز زندگی می کند در خصوص خانه خودش عنوان می کند: امسال صاحبخانه نسبت به نوع منطقه و امکانات خانه و اجاره و بهای مشابه این شرایط در جایی دیگر، فقط ۱۰۰ هزار تومان به نرخ کرایه و شان اضافه کرد. البته پیش از آن یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان اجاره می پرداختند که آن را به نسبت سایر مناطق تبریز معقول می دانند.

شقایق از کردستان نیز در گفتگو با پانا می گوید: پدرش نرخ اجاره را همان یک میلیون تومانی که می گرفته ثابت نگه داشته و تغییری در آن نداده است. چون معتقد بوده برای خودش فرق چندانی ندارد، اما به مستاجرش فشار زیادی وارد خواهد شد.

اشکان از تهران به نکته جالبی در خصوص صاحب خانه و اش اشاره می کند: صاحب خانه و مان زن و مرد پیری بودند که گاه به گاه به خانه ما مهمانی می آمدند و در طول ۱۰ سالی که مستاجرشان بودیم هرگز نرخ اجاره و بها را بالا نبردند. می گوید در عالم کودکی از خوبی آنها تصور می کردم چقدر حیف که بقیه صاحب خانه ندارند!

رسول اما از صاحب خانه منصف خود می گوید: به من گفت برو قیمت بگیر و کمتر از میزان افزایش سالیانه و منطقه، اجاره و بها مرا افزایش داد.

حمید یکی از صاحب خانه و هایی است که در گفتگو با پانا تاکید می کند: ۴ سال است نرخ اجاره و بها را افزایش نداده ایم. سختی و های مختلفی را با گوشت و پوست خود لمس کرده ایم. شاید جایی دیگر کسی هم دست ما را بگیرد.

محمد نیز در خصوص اقدام پدرش مبنی بر نوع اجاره و بها می گوید: دو سال است هیچ افزایش قیمتی با اینهمه جهش بازاری روی خانه مستاجرشان نداشته و از مغازه دارشان نیز به دلیل کسادى بالا، هیچ اجاره و بهایی دریافت نکرده اند.

پروانه نیز یکی دیگر از افرادی است که در فراخوان پانا نوشته: پدرم از مدتها پیش از آشفتگی بازار مسکن، اجاره ZWNJ&ZWNJ را افزایش نداد و معتقد است اگر نسبت به مبلغی که به ما پرداخت می ZWNJ&ZWNJ کنند، راضی نباشند این پول حرام است. ما هیچگاه در این سالها کم نیاوردیم.

نیلوفر اما به نکته مهمی اشاره می ZWNJ&ZWNJ کند و از قرارداد مفیدی که با صاحب خانه ZWNJ&ZWNJ شان امضا کرده ZWNJ&ZWNJ اند، می ZWNJ&ZWNJ گوید. آنان در قراردادی ۵ ساله ثبت کرده اند که هر سال فقط چیزی حدود ۳ درصد به نرخ اجاره ZWNJ&ZWNJ بها افزوده شود.

مهرداد از خانه خود در جمالزاده می ZWNJ&ZWNJ گوید: نرخ منطقه شده چیزی مابین ۹۰ تا ۹۵ میلیون تومان رهن، اما صاحب خانه من الان ۵۰ میلیون تومان با ماهی ۱ میلیون تومان در همین منطقه از من اجاره و رهن گرفته است.

مینا نیز در خصوص صاحب ZWNJ&ZWNJ خانه خود بیان می ZWNJ&ZWNJ کند: صاحب ZWNJ&ZWNJ خانه، هر سال به ما گفته هر چقدر در توانتان هست به مبلغ اجاره ZWNJ&ZWNJ بها اضافه کنید و ما از نرخ بازار بسیار کمتر پرداخت می ZWNJ&ZWNJ کنیم. نرخ واقعی اجاره بها در منطقه ما، ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است و ما ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان می ZWNJ&ZWNJ دهیم با ۵۰ میلیون تومان پول رهن.

مجید نیز خودش صاحب ZWNJ&ZWNJ خانه است. او د رگفتگو با پانا می ZWNJ&ZWNJ گوید: سال گذشته موقع قرارداد بستن، افزایشی برای اجاره ZWNJ&ZWNJ بها نداشتم و می ZWNJ&ZWNJ خواستم ببینم امسال وضعیت اقتصادی به چه نحو پیش می ZWNJ&ZWNJ رود. با مستاجرم هرچه تماس گرفتم او تلفنم را پاسخ نمی ZWNJ&ZWNJ داده و تصور می ZWNJ&ZWNJ کرده قرار است امسال خیلی نرخ را افزایش بدهم و در نهایت به او گفتم اجاره همچون سال قبل می ZWNJ&ZWNJ ماند و افزایشی ندارد و خدا می ZWNJ&ZWNJ داند که چقدر مستاجرم خوشحال شد.

آریا نیز نمونه جالب ZWNJ&ZWNJ تری را تعریف می ZWNJ&ZWNJ کند: صاحب ZWNJ&ZWNJ خانه ZWNJ&ZWNJ ام را از ۴ سال پیش فقط یک بار دیده ام و فقط هم سال اول ۵ میلیون تومان به رهن خانه اضافه کرد و دیگر از آن روز هیچ مبلغی به اجاره و رهن اضافه نکرده و حتی تماس هم نداشته است.

معین هم در مورد وضع خودش می ZWNJ&ZWNJ گوید: در نارمک در خانه ZWNJ&ZWNJ ای ۵۰ متری زندگی می ZWNJ&ZWNJ کنند که در این ۴ سال مجموعاً ۲۵۰ هزار تومان اجاره ZWNJ&ZWNJ بها به کرایه شان اضافه شده است.

علی نیز به نمونه جالبی اشاره کرده. صاحب ZWNJ&ZWNJ خانه یکی از بستگانش که زندانی ZWNJ&ZWNJ است، نه تنها نرخ اجاره ZWNJ&ZWNJ بها را افزایش نداد، بلکه یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان اجاره ماهانه سال گذشته را نیز تا زمان آزادی همسرش از او نخواهد گرفت.

محمد که پدرش ملک تجاری دارد نیز تاکید می کند: پدرم مغازه ZWNJ&ZWNJ ای که اجاره ZWNJ&ZWNJ اش ۵ الی ۶ میلیون تومان است را ماهی ۲ میلیون تومان اجاره می ZWNJ&ZWNJ گیرد. یا در همین زمینه امیلی در مورد مغازه پدرش به پانا می ZWNJ&ZWNJ گوید: مغازه ZWNJ&ZWNJ ای که اجاره ZWNJ&ZWNJ اش یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان است را ۳۳۰ هزار تومان اجاره داده ZWNJ&ZWNJ ایم.

مرضیه هم در مورد خانه خودش تاکید می ZWNJ&ZWNJ کند: از چهار سال پیش در خیابان ویلا آپارتمان نوساز را به نرخ ۱۳۸ میلیون تومان رهن کامل گرفتیم و هیچ چیزی به مبلغ اجاره یا رهن آن افزوده نشده است.

اسماعیل از رشت هم تصریح می ZWNJ&ZWNJ کند: صاحب ZWNJ&ZWNJ خانه ZWNJ&ZWNJ ام فقط ۱۰۰ هزار تومان به کرایه ام اضافه کرد و بسیار با من کنار آمد.

به ZWNJ&ZWNJ دنبال افزایش بی ZWNJ&ZWNJ ضابطه نرخ اجاره ZWNJ&ZWNJ بها که از سال گذشته آغاز شده ZWNJ&ZWNJ است، نحوه مواجهه مالکان در تعیین اجاره ZWNJ&ZWNJ بها بسیار متفاوت شده است؛ از مالکانی که تا آنجا که ممکن است تلاش کرده ZWNJ&ZWNJ اند افزایش اجاره در تناسب با افزایش قیمت مسکن باشد تا مالکانی که حتی در صورت احتیاج، مراعات مستاجران را داشته و

حداقلی؛ترین اجاره را به نرخ؛های سال قبل افزودند. در واقع، بر اساس مشاهدات و بررسی؛های میدانی پانا صاحب؛خانه؛هایی که همدلی بیشتری با مستاجران داشتند، در این میان کم نبود؛اند و تعدادشان قابل توجه است. شاید این اتفاق روزنه؛ای شود برای باقی موجران در کشور.