گزارش «ایران» از لزوم ایجاد سازمان اجتماعی مسکن برای بررسی ابعاد اجتماعی اجاره و خرید ملک در کلانشهرها

جبر اجاره خانه‌ها

حمیده امینی فرد
خبرنگار

خیلی‌هایمان به درد اجاره‌خانه مبتلا شده‌ایم. گذشت آن زمان‌هایی که می‌گفتند اجاره‌نشینی و خوش نشینی، حالا خیلی‌ها از نداری تن به اجاره‌خانه می‌دهند. حالا قیمت‌ها طوری سربه فلک کشیده که هرچقدر هم دست دراز شود گویی فرد نمی‌تواند دستش به همین محله‌های پایین شهر برسد! خانه‌ای که زمانی با ۲۰۰ میلیون تومان رهن و ماهی یک میلیون تومان اجاره، بهشت مستأجرها بود، حالا به معضلی تبدیل شده که معلوم نیست، سال آینده زور مستأجران به آن برسد یا نه! جایی نوشته بود معنای ۳۶۵ روز سال را باید از آن مستأجری پرسید که هر روزش را با ترس از دست دادن خانه اجاره‌ای‌اش می‌خوابد. در دو راهی «تخلیه» یا «افزایش اجاره‌بها»! اگر مستأجر زورش برسد به خواسته مالک تن می‌دهد و نرسید هم این مالک است که قیمت تعیین می‌کند، اما املاکی منطقه هر طور که دلش خواست، قیمتگذاری می‌کند. این را اغلب مستأجرانی می‌گویند که این روزها توان‌شان را برای چانه زدن از دست داده‌اند. آنهایی که زمانی سودای زندگی در مناطق لاکچری شهرها را داشتند، حالا خودشان را به موج سهمگین اجاره‌بهایی سپرده‌اند که آنها را به هر کجا که دلش خواست، می‌کشاند. افرادی که دیگر برایشان فرقی نمی‌کند، شمال شهر زندگی کنند یا غرب یا حتی شرق و جنوب! همین که زور اجاره‌بها، آنها را از متن شهر به حاشیه پرت نکند، برایشان کافی است. آنچه این روزها از زبان املاکی‌ها شنیده می‌شود، البته با گفته مستأجران زمین تا آسمان فرق دارد. مستأجران می گویند که در این بازار سردرگم، شبیه آن کودکی شده‌اند که روی صندلی یک الاکلنگ، بین زمین و آسمان مبهوت نرخ‌های عجیب و غریب مانده است. اگر تعلل کنند، قافیه را باخته‌اند و به قول املاکی‌ها، همان نرخ اکازیون را هم از دست می‌دهند! طرف دیگر این الاکلنگ، اما آن مالکی نشسته که ظاهراً به زمین میخکوب شده است و هیچ آه و ناله و شکوائیه‌ای هم نمی‌تواند دلش را به رحم بیاورد. موضوع خارج از این قاعده، حال مردمان شهری است که این شرایط بر نگرش و رفتارشان اثر می‌گذارد.

■ سازمان اجتماعی مسکن لازم داریم

روایت اجاره‌نشینی در شهرهای بزرگ البته به ۳ ضلع مالک و مستأجر و بنگاهی ختم نمی‌شود. یعنی اگر زاویه نگاه‌مان را از این مثلث پیچیده به سمت دیگری تغییر دهیم به اصل داستانی می‌رسیم که این روزها، چالش جدیدی پیش روی شهروندان ایران باز کرده است. اجاره‌ها در ظاهر بالا می‌رود، اما آنچه پشت صحنه و در پس این نرخ‌های نجومی در جریان است، جابه‌جایی طبقات اجتماعی است که از مناطق شمالی به سمت جنوبی و حتی حاشیه شهرها کشانده می‌شوند. این جابه جایی‌ها بیشتر، کمر آن دسته از طبقاتی را خم می‌کند که زمانی در اصیل‌ترین مناطق شهرها ساکن بودند و حالا جبر اجاره‌ها آنها را مجبور کرده است تا کیلومترها دورتر از آن هویتی که برای خود دست و پا کرده بودند، زندگی کنند! قدیمی‌ترها بهتر از ما می‌دانند که محله‌ها تا چه اندازه در گذشته هویت‌ساز بوده‌اند. در بیشتر محله‌ها، هم محله‌ای‌ها پای هم پیر می‌شدند. بحث اجاره‌ای هم اگر بود ریش سفیدها تلاش می‌کردند تا فشار زیادی به دو طرف وارد نشود. حالا اما همه این حرکت‌ها و تغییرات، بافت محله‌ای شهرها را برهم زده است. مستأجرهای جدید، تا نام همسایه روبه‌رویی را بشنوند به موعد اجاره برمی‌خورند و مالک هم پیش از آنکه خودش را مشغول شناخت مستأجر جدیدش کند، به هر بند و ماده و تبصره‌ای متوسل می‌شود تا مبادا سرش کلاه برود! آن وقت‌ها بیشتر ازدواج‌ها حتی در بافت محله‌هایی رخ می‌داد که در آنها کسی برایش مالک و مستأجر بودن چندان معنا نداشت. گاهی مستأجرها تا ۲۰-۱۰ سال ساکن خانه‌ای بودند که مالکش جز به خوش و بش و احوالپرسی گذرش به آن طرف‌ها نمی‌افتاد. حالا اما مستأجرها، نام صاحبخانه را که می‌شنوند بویژه آن زمان‌ها که به موعد اجاره نزدیک شده‌اند، چراغ‌ها را از ترس خاموش می‌کنند. این روزها افزایش اجاره‌بها به کابوسی تبدیل شده که طبقه متوسط شهری را بیش از سایر طبقات تحت تأثیر قرار داده است. دهک‌های ضعیف‌تر از گذشته‌های دور، در برابر باد و بوران اجاره‌ها بی‌دفاع شده بودند و قوی‌ترها هم معمولاً سر پناه دائمی داشته‌اند که در مقابل این طوفان، سخت‌جان‌شان کرده بود. بنابراین تنها طبقه‌ای می‌ماند که نه توان جابه جایی دارد و نه قدرت پافشاری برای ماندن! این طبقه همان طبقه متوسط رو به افولی است که با این جابه‌جایی‌ها بیشتر از سایرین، دچار چالش‌های اجتماعی و اقتصادی می‌شود....جامعه شناسان دلیل این اتفاقات را به نوع مسکن‌سازی‌ها ربط می‌دهند؛ مسکن‌هایی که بدون در نظر گرفتن چهارچوب‌های اجتماعات محلی ساخته می‌شوند تا یک نیاز اقتصادی را برطرف کنند، اما در واقع مشکلات اجتماعی بی‌شماری را برای ساکنین رقم می‌زنند. حتی ارقام نجومی اجاره‌ها نیز به نوعی متأثر از همین مسأله است.

دکترحسین ایمانی جاجرمی، استاد دانشگاه و جامعه شناس معتقد است که در پروژه‌های مسکن سازی، تمهیدات مبتنی بر محله مثل مسکن ارزان و اجتماعی و تنوع طبقاتی پیش‌بینی نشده است.

او به «ایران» می‌گوید: ما هم اکنون دچار تفکیک طبقاتی -اجتماعی هستیم، به طوری که جغرافیای محله به بالا و پایین تقسیم شده است چون ابعاد اجتماعی مسکن را در نظر نگرفته‌ایم. به علت همین غفلت هم اقتصاد در حوزه مسکن، بازیگر اصلی می‌شود. اما اگر ابعاد اجتماعی را در نظر بگیریم، اقتصاد نمی‌تواند باعث جابه‌جایی این میزان جمعیت در شهرها شود، به طوری که قیمت مسکن ابتدا فرد را از محله و سپس از شهر خود بیرون کند. شما می‌بینید که برخی‌ها به علت قیمت مسکن حتی مجبور به خروج از تهران شده‌اند که این برخلاف ایجاد روح محله است.

به گفته جاجرمی، عوامل اجتماعی و انسانی می‌تواند فشارهای اقتصادی را تعدیل کند، بنابراین لازم است که سازمان اجتماعی شکل بگیرد.

او ادامه می‌دهد: «مؤجر و مستأجر باید به یک روح جمعی تعلق داشته باشند. تا زمانی که ملاحظات اجتماعی وجود نداشته باشد، افراد رها شده‌اند یعنی چون به یک جمع بزرگتر تعلق ندارند، حسابگر می‌شوند و مدام در حال چرتکه انداختن‌اند. در نتیجه به‌عنوان یک کنشگر اقتصادی صرف وارد بازار می‌شوند و نتیجه همین می‌شود که می‌بینید.»

اما چگونه و چرا این اتفاق می‌افتد؟ جاجرمی می‌گوید:« اشکال کار به سیاست‌های حوزه مسکن بر می‌گردد که فاقد ابعاد اجتماعی است. در وزارت راه و شهرسازی غیر از دفتر توسعه اجتماعی و فرهنگی شهرهای جدید، شما بخش اجتماعی جدی دیگری نمی‌بینید تا در مورد موضوعات مختلف شهری، بحث‌های اجتماعی و انسانی شود. خب طبیعی است که کل کار به دست بنگاه‌ها و بساز و بفروش‌ها می‌افتد و آنها هم فقط به سود خودشان فکر می‌کنند. در حالی که در گذشته تعاملات اجتماعی باعث می‌شد تا افراد در مبادلات خود صرفاً به سود فکر نکنند. اما الان عامل اقتصادی آنها را بهم نزدیک کرده است.»

■ مستأجران زیر جبر اجاره‌خانه‌ها

نبود تفکر اجتماعی در پشت صحنه بازار اقتصادی مسکن البته تبعات دیگری هم دارد. حالا اگر از یک موجر یا مستأجر بپرسید که بزرگترین مشکل شما در انتخاب واحد مسکونی مورد نظرتان چیست، جوابشان به قیمت‌های سر به فلک کشیده و حتی متراژ و منطقه محدود نمی‌شود. آنها از عدم اعتمادی می گویند که باعث شده نسبت به مشاوران املاک و صاحبخانه‌ها، دید خوبی نداشته باشند. حتی آن دسته از مستأجرانی که خودشان صاحبخانه هستند هم دل خوشی از این بازارندارند. آنها حتی به تعیین قانونی افزایش اجاره‌بها (حداکثر ۲۵ درصد در تهران) هم بی‌اعتمادند و می گویند که کسی گوشش به این حرف‌ها بدهکار نیست. اغلب مستأجرها برای اینکه با دل صاحبخانه راه بیایند و اسیر اسباب کشی وجست‌وجوی دوباره نشوند، به ناچار به افزایش نرخ‌ها تن می‌دهند. اما همین کوتاه آمدن موجب شده تا قوانین نتواند کارآمد شود. از طرفی راه‌های دور زدن، بقدری زود جایگزین می‌شود که سازمان تعزیرات حکومتی شاید نتواند با متخلفان بدرستی برخورد کند.

خانم امرایی، کارمند و ساکن یکی از محلات شرقی تهران است. او می گوید که صاحبخانه‌اش میزان اجاره را نسبت به پارسال دو برابر افزایش داده و جالب اینکه این کار حتی صدای مشاور املاکی را هم در آورده اما باز هم صاحبخانه از تصمیمش کوتاه نیامده است. آنها سال گذشته برای یک خانه ۷۰ متری ۱۰۰ میلیون تومان رهن و یک میلیون و ۵۰۰ هزارتومان اجاره می‌دادند اما امسال به اجبار باید ۲۰۰ میلیون تومان رهن و ۵ میلیون تومان اجاره بپردازند و این جدا از آن یک میلیون و ۳۵۰ هزار تومانی است که برای تمدید اجاره‌نامه به املاکی پرداخته‌اند. مبلغی که بدون هیچ زحمتی از جیب مستأجر به جیب مشاور املاک می‌رود! جالب اینکه صاحبخانه نیز جدا ۲ میلیون تومان بابت تمدید اجاره برای سال سوم به مشاور املاک داده است. اقدامی که به گفته خانم امرایی غیر قانونی بوده و معلوم نیست با چه حساب و کتابی گرفته شده است. او می‌گوید: «در این بازار بی‌حساب و کتاب هرکس هرکاری دلش خواست انجام می‌دهد، اعتراض هم که کنید، صاحبخانه می‌گوید می‌خواهم پسرم را داماد کنم بلند شو. دست مستأجر از هرجا کوتاه است. شکایت و اعتراض هم وقت کشی است. کاش پولی که می‌پرداختیم ارزشش را داشت. خانه‌ها کهنه و بدون تعمیرات است، چون به جای آنکه وضعیت خانه و محله را بسنجید فقط به بودجه و جیبتان فکر می‌کنید. حتی فرصت ندارید محله را بشناسید. هرکس زورش برسد اجاره می‌دهد، نرسید هم به یکی از مناطق حاشیه پناه می‌برد. بسیاری از همکارانم از پرند و پردیس و کرج به تهران می آیند و خانه برایشان فقط حکم یک جای خواب گران را دارد که بابتش هزینه و عمرشان را می‌دهند.»

او ادامه می‌دهد: «اگر زن باشید و سرپرست خانوار، مسائل دیگر هم به انتخابتان اضافه می‌شود. هیچ اعتمادی بین موجر و مستأجر و مشاور املاک وجود ندارد. اعتمادی هم اگر باشد، وجدانی نیست. صاحبخانه تمام بار گرانی‌ها را می‌خواهد با اجاره‌خانه‌اش جبران کند.»

آقای رحمانی هم دل پری از قوانینی دارد که به زبان ساده قابل فهم نیست. او می‌گوید که بالاخره متوجه نشده قانون از او حمایت می‌کند، یا نه. چون پولی که به‌عنوان رهن به صاحبخانه داده می‌شود، باعث شده در برابر او نقطه ضعف پیدا کند.

او ادامه می‌دهد: «ما در حکیمیه تهرانپارس زندگی می‌کنیم. برای یک خانه کلنگی کوچکی که اسمش در لیست نا ایمن‌ها هم هست، ۲۰۰ میلیون تومان پیش داده بودیم که صاحبخانه امسال ۱۰۰ میلیون دیگر هم اضافه کرد. برای خانه‌ای که پر از سوسک و جانور است و هرلحظه ممکن است کار دستمان بدهد! اما چاره‌ای نداریم بخواهیم بلند شویم هم نمی‌توانیم به کسی اعتماد کنیم. مالکان و املاکی‌ها دستشان در یک کاسه است. هیچ اطمینانی وجود ندارد، نمی‌دانیم بالاخره مالک درست می‌گوید یا املاکی. انگار همه می‌خواهند از هم سوءاستفاده کنند. من که اینجا آمده‌ام زمانی قیطریه زندگی می‌کردم. با فرهنگ آنجا خو گرفته بودم، همسایه‌ها را می‌شناختم، اما الان نگرانم که سال آینده می‌توانم اینجا باشم یا نه. بچه‌هایم مشکلات زیادی دارند. مدرسه را باید تغییر دهیم. آنها مثل ما نمی‌توانند براحتی خودشان را با محیط تطابق دهند.»

■ ما همه شبیه هم نیستیم!

در آن سوی ماجرا البته صاحبخانه‌ها هم دل خوشی از مستأجران ندارند. آقای کریمی که یک معلم بازنشسته است، می‌گوید: «به موهای سرم نگاه کن از دست مستأجر سفید شده است. هربار به زحمت بلند شده و بعد از رفتنش هم خرج روی دستمان گذاشته، مردم فکر می‌کنند ما از کره دیگری آمده‌ایم، تمام دارایی من همین یک خانه است. اجاره‌اش را خرج درمان همسرم می‌کنم. انصاف داشته باشید مشکلات ما را هم ببینید. بعضی‌ها با پول اجاره بها، پول روی پول می‌گذارند و بعضی‌ها هم خرج زخم‌های زندگی‌شان می‌کنند. ما همه شبیه هم نیستیم!»

درکشورهای دیگر البته برای این نارضایتی‌ها چاره اندیشیده‌اند. بنگاه‌های بزرگ جای بنگاه‌های سنتی و محلی را گرفته‌اند و دیگر قرار نیست موجر و مستأجر رودرروی هم چانه بزنند و یک نفر مشاور املاکی هم سمت یک نفر غش کند. همه چیز روی نظم و در یک چهارچوب قانونی جلو می‌رود. اجاره‌ها به‌صورت خودکار افزایش می‌یابد و کسی تخلف کند، با قانون طرف است. اما در همان کشورهای پیشرفته هم صاحبخانه سر ناسازگاری پیدا کند، می‌تواند شما را اذیت کند. بنابراین مسأله مهم اصلی به نام «وجدان اجتماعی» است که می‌توانند افراد را بدون رودررو شدن با قانون در یک جامعه حفظ کند وگرنه بسته‌های حمایتی دولت و حتی وام‌های اجاره در نهایت می‌تواند برای یک سال دوام بیاورد و دوباره روز از نو روزی از نو! نتیجه کوچ گسترده مردمی است که معلوم نیست بعد از حاشیه شهرها باید به کجا پناه ببرند. آمارها از صرف ۶۰ درصد درآمد ماهانه برای اجاره حکایت دارد و اگر بخواهیم منصفانه به گرانی‌ها هم نگاه کنیم، مستأجران نمی‌توانند به پس‌انداز حتی برای چند ماه بعد فکر کنند! این درحالی است که باید به وضعیت فشارروانی حاکم بر مستأجران هم اشاره کرد. البته اگر اعتماد اجتماعی کمرنگ شود، بار منفی آن فقط دامنگیر مستأجران نخواهد بود. رکود و بی‌رغبتی به خرید و فروش در لایه‌های پنهان خود اثرات اجتماعی قوی‌تری بر مشاوران املاک و صاحبخانه‌ها دارد.

■ اپلیکیشن‌ها بلای جان مستأجران

در ضلع دیگرایین مثلث، «مشاوران املاک» یا به اصطلاح همان بنگاهی‌ها قرار گرفته‌اند که از زبان خودشان در این آشفته بازار بی‌تقصیرند! آنها می‌گویند برخلاف آنچه مردم فکر می‌کنند این «عرف منطقه» ، «نوع ملک» و «قراردادهای تنظیم شده» است که نرخ اجاره‌بها را تعیین می‌کند. اما این عرف از کجا تعیین می‌شود؟ جواب املاکی‌ها، «نوسازهای منطقه» است. ساختمان‌های نوساز هم دست سازنده‌هایی قرار دارد که بر مبنای آنچه برایشان تمام می‌شود، قیمت می‌دهند. هزینه ساخت، زمین، جواز و خواب پول همه آن فرمولی است که این روزها باعث شکل‌گیری گرداب اجاره و خرید ملک در شهرها شده است.

رئیس کمیسیون شکایات و حل اختلاف اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران با بیان این مطلب به «ایران» می‌گوید: «قیمت کلنگی که به نوعی همان زمین محسوب می‌شود، الان بسیار تعیین کننده است. چون زمین بسیار کم شده. مثلاً در منطقه ۶ از محدوده انقلاب تا اتوبان همت، بین ۵۰ تا ۸۰ میلیون تومان نرخ خرید هر متر خانه است. از قدیم نرخ اجاره‌بها بخشی از ثمن و بهای آپارتمان بود. قبلاً این نرخ یک چهارم قیمت ملک بود که به یک هشتم هم رسید، الان اما یک ششم است، بنابراین می‌بینید که نسبت به گذشته ارزان‌تر هم شده است. البته از نظر قانونی هیچ سازو کار و مبنایی وجود ندارد که مثلاً اگر کسی گفت ۱۲ میلیون تومان بگوییم او گران داده و تخلف کرده است. اگرچه قیمت به فصل بستگی دارد و درماه‌هایی که جابه جایی بیشتراست نرخ هم افزایش می‌یابد، اما هیچ مرجع مشخص کننده‌ای برای تعیین قیمت و نظارت بر اجرای آن وجود ندارد.»

فرهاد نوکام ادامه می‌دهد: «در هر منطقه چون املاک آن منطقه به قیمت‌ها آگاه است، تقریباً همان نرخ هم اعلام و اجرا می‌شود. مشکل اصلی، اما ظهور اپلیکیشن‌هایی است که باعث شده بدون هیچ کار کارشناسی و تخصصی قیمت‌گذاری از طریق موجر یا مالک انجام شود. مشاوران املاک با توجه به معاملاتی که انجام گرفته نرخ می‌دهند. اما روی این اپلیکیشن‌ها که نرخ‌هایشان هم بشدت تعیین کننده است، هیچ نظارتی وجود ندارد. مثلاً همسایه ما خانه‌اش را متری ۱۰ میلیون تومان گذاشته، پس من ۱۱ میلیون تومان می‌دهم، درحالی که عرف منطقه همان ۱۰ تومان است.»

با این همه یک سؤال همچنان وجود دارد این افراد برای نوشتن قرارداد رسمی به کجا می‌روند؟

او می‌گوید: «این افراد در این اپلیکیشن‌ها برسر قیمت توافق می‌کنند و بعد برای نوشتن اجاره‌نامه به بنگاه می‌روند، جالب اینکه در آنجا حتی درباره نرخ سؤال هم پرسیده نمی‌شود تا لااقل مشاور املاک راهنمایی کند. ۵۰ درصد گرانی اجاره‌بها و ملک به خاطر همین اپلیکیشن‌هاست. حتی آگهی فیک می‌دهند و نرخ را بالاتر می‌برند. اما اگر املاکی تخلف کند اتحادیه‌ای وجود دارد که رسیدگی کند، البته بیشتر تخلفات در بحث مشاوره املاک، دریافت اضافه کمیسیون است که اگر ثابت شود ۹۰ درصد برگردانده می‌شود.»

املاکی‌ها البته معترضند به اینکه نگاه صنفی به حوزه مسکن غلط است. چون اساساً حوزه مسکن یک حوزه کلان و پیچیده است و نیاز به افراد متخصص و کارشناس دارد و نمی‌توان با آن به شکل صنفی مثل یک نانوایی یا قصابی برخورد کرد. علاوه‌بر این باید نگاه اجتماعی هم به این نگاه تخصصی اضافه شود. چراکه اگر قرار است حوزه مسکن را به یک حوزه تخصصی تبدیل کنیم باید مشاوران اجتماعی هم در کنار مشاوران املاک فعالیت کنند!

عکس: سجاد صفری/ ایران

> ما هم اکنون دچار تفکیک طبقاتی -اجتماعی هستیم، به طوری که جغرافیای محله به بالا و پایین تقسیم شده است چون ابعاد اجتماعی مسکن را در نظر نگرفته‌ایم. به علت همین غفلت هم اقتصاد در حوزه مسکن، بازیگر اصلی این میزان جمعیت در شهرها می‌شود. اما اگر ابعاد اجتماعی را در نظر بگیریم، اقتصاد نمی‌تواند باعث جابه‌جایی این میزان جمعیت در شهرها شود، به طوری که قیمت مسکن ابتدا فرد را از محله و سپس از شهر خود بیرون کند. شما می‌بینید که برخی‌ها به علت قیمت مسکن حتی مجبور به خروج از تهران شده‌اند که این برخلاف ایجاد روح محله است

علی محمدی / ایران

نیم نگاه

بازار سنتی به جای بازار مدرن!

جدا از بحث اپلیکیشن‌ها به نظر می‌رسد آنچه باعث سردرگمی بیشتر و البته نارضایتی چند طرف ماجرا نسبت به موضوع شده، وجود یک بازار سنتی است که نیاز به سازوکارهای تازه دارد.

رئیس کمیسیون شکایات و حل اختلاف اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران می‌گوید: «هم در قانون و هم در شرع مالکیت محترم است، اما اگر کسی ملکش را گران عرضه کرد باید از او صرف نظر کرد. با وجود این اگر از اتحادیه بخواهند می‌توان اتاق قیمت‌گذاری ایجاد کرد و املاک منطقه نیز قیمت متناسب با منطقه را بر مبنای قراردادهای تنظیمی اعلام کنند. در اغلب کشورها البته این بازار سنتی وجود ندارد و بانک‌ها و بنگاه‌های بزرگ ورود می‌کنند و شرایط به گونه‌ای است که مردم می‌توانند به‌صورت قسطی و با آورده کم خانه‌دار شوند. اجاره هم در دست همین شرکت‌های بزرگ است و مردم و دولت دخالت کمی در آن دارند. به همین علت افزایش‌ها برمبنای سازوکارهای تعیین شده انجام می‌شود.

چون مثل کشور ما ملک ارزش سرمایه‌ای نیست اما در کشور ما وقتی نرخ مصالح بالا می‌رود نمی‌توان انتظار داشت قیمت ملک ثابت بماند. ما هم اگر بخواهیم از این بازار سنتی فاصله بگیریم باید سازوکار بنگاه‌های بزرگ را اجرا کنیم که از طریق مجلس باید تصویب شود. اما با وضع کنونی نمی‌توان کاری از پیش برد.

چون این گرانی فقط در یک حوزه نیست. الان کارگر ساختمانی که زمانی ۵۰-۴۰ هزار تومان می‌گرفت، به کمتر از روزی ۴۰۰ هزار تومان رضایت نمی‌دهد یا بنا حتی با یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان در روز هم کار نمی‌کند. این سازوکار وقتی شکل می‌گیرد که دولت ورود کند یعنی خانه‌های ارزان قیمت بسازد. پول زمین را نگیرد، مثل پردیس و پرند. خانه‌های خالی هم در این افزایش نرخ‌ها بشدت تأثیر گذارند.

در غرب تهران خانه‌های زیادی خالی مانده که اغلب آنها متعلق به چندین بانک است اما پایان کار نگرفته‌اند پس جزو آمار خانه‌های خالی به حساب نمی‌آیند وگرنه آمار وحشتناک‌تر ازاین میزانی است که گفته می‌شود.»

به گفته فرهاد نوکام در تهران ۱۲ هزار مشاور املاک دارای پروانه کسب هستند، اما ۴ الی ۵ هزار مشاور هم بدون پروانه درحال فعالیتند که این اتحادیه پاسخگوی عملکرد آنها نیست.