



اختلاف مسئولان کرمانی در پرونده قضایی ۲۶ ساله صحنه‌ای تلخ آفرید

### تخلیه مرکز آموزشی زیرنگاه اشک آلود کودکان کار

انتشار فیلم تخلیه تجهیزات آموزشی و میزوصندلی‌های یک مرکز آموزشی کودکان کار در زمانی که کودکان در روز یکشنبه هشتم اسفندماه برای آموزش در کلاس‌ها حاضر شده بودند، موجی از انتقادات نسبت به نحوه اجرای این حکم قضایی را متوجه مسئولان اوقاف و بهزیستی استان کرمان کرد.

راهکارهای کارشناسان قضایی و پلیس برای پیشگیری

### شب عید سارقان را ناکام بگذارید

«ما یکی از قالیبویی‌های مطرح و بنام کشور هستیم.» خانم اپراتور پشت خط تلفن این جمله را گفت و به دنبال آن آدرس خانه مشتری را گرفت تا کارگران کارخانه را به آنجا بفرستد و فرش‌هایشان را برای شست و شو به کارخانه منتقل کنند.

گزارشی از وضعیت رکود توری خرد و فروش خانه و افزایش اجاره بها در اصفهان

# سقف کوتاه اجاره نشین‌ها در دومین شهر گران ایران



عکس: ایرنا

محیرا حیدریان خبرنگار

حال و روز بازار مسکن در اصفهان این روزها برای مستأجران خوش نیست. هزینه‌های مسکن در اصفهان به تهران پهلو می‌زند به طوری که بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، اصفهان بعد از پایتخت دومین شهر گران کشور است که از جمله دلایل آن می‌توان به میزان اشتغال ناشی از گردشگری و همچنین سطح رفاه شهری مطلوب این شهر اشاره کرد. از سوی دیگر به گفته کارشناسان مسکن، نبود توازن میان عرضه و تقاضای رهن و اجاره مسکن، یکی از دلایل نرخ سرسام آور اجاره بها در این شهر است. تیرماه سال گذشته در ستاد ملی مقابله با بیماری کرونا، برای کاهش التهاب در بازار مسکن و نیز به علت شرایط کرونایی، سقف مصوب افزایش اجاره بها‌های مسکن در شهرها ۱۵ درصد و در کلانشهرها ۲۰ درصد اعلام شد. با اعلام این مصوبه، مسئولان این حوزه پیش‌بینی کرده بودند اجرای این طرح بازار آشفته مسکن در اصفهان را آرام خواهد کرد، که تا کنون محقق نشده است. بررسی‌های میدانی در سطح کلانشهر اصفهان (و دیگر شهرها) حکایت از این داشته که این مصوبه نه تنها رعایت نشد بلکه میزان افزایش اجاره بها در مقایسه با سال گذشته به دو برابر و حتی بیشتر رسید و بسیاری از موجران و مشاوران املاک به سقف تعیین شده دولت پایبند نبوده‌اند.

### می‌گذارد. ■ نرخ اجاره بهای کمرشکن آپارتمان‌ها در اصفهان

برخی مشاوران املاک در اصفهان معتقدند هر چند حجم معاملات در سال جاری پیشرفت قابل ملاحظه‌ای نداشته و بازار خرید و فروش مسکن فعلاً راکد است، اما با مجموعه عواملی همچون انباشت تقاضا بعد از رکود ناشی از کرونا، انتظارات توری، رشد بازارهای موازی، تحریم‌ها و افزایش نقدینگی و نوسان ارزی شاهد افزایش تصاعدی، غیرمنطقی و سرسام‌آور نرخ اجاره‌بها در بازار اصفهان هستیم.

مداح یکی از بنگاه داران شهر اصفهان در گفت‌وگو با «ایران» در این خصوص می‌گوید: مستأجران با وجود صرف زمان برای یافتن خانه‌ای مناسب در نهایت به بن‌بست خورده و در مقابل اجاره‌های سنگینی که مالکان مطرح می‌کنند چاره‌ای جز پذیرش ندارند این در حالی است که مالکان نیز در این اوضاع نابسامان اقتصادی ملک خود را به عنوان یک منبع درآمد ماهانه در نظر گرفته‌اند و کمبودها و ناهماهنگی دخل و خرج خود را از این طریق جبران می‌کنند. وی می‌افزاید: گاهی افرادی که قصد اجاره دادن خانه خود را دارند، قیمت‌هایی را برای اجاره‌نشینی اعلام می‌کنند که در بسیاری مواقع به دلیل آشنا نبودن مالکان با بازار اجاره‌بها، این رقم یا بالاتر از استاندارد یا پایین‌تر است. از سوی دیگر با کاهش نرخ سود بانکی به طور طبیعی تمایل صاحبان املاک برای دریافت مبالغ بیشتر رهن از مستأجران، کمتر شده و به تبع آن نرخ اجاره‌بها افزایش یافته است.

وی اظهار می‌کند: متأسفانه شرایط برای مستأجران سال به سال سخت‌تر می‌شود و این در حالی است که حدود سه سال پیش با ۱۰۰ یا ۱۵۰ میلیون تومان در برخی نقاط اصفهان امکان خرید خانه بود، اما یک شبه خانه‌های میلیونی، میلیاردی شدند، صاحبخانه‌ها هم اجاره‌ها را بالا بردند، امروز در اصفهان رهن آپارتمان متوسط با کمتر از رهن ۱۰۰ میلیون تومان محال است.

این مشاور املاک درباره اینکه با نوسان و افزایش نرخ دلار، مصالح ساختمانی و لوازم ساختمانی هم گران شد، بیان می‌کند: تا وقتی که قیمت دلار در نوسان است، کسی سراغ بازار مسکن نمی‌رود و دلیل رکود در این بازار هم همین مسأله است.

### حاشیه نشینی، تبعات اجاره بهای نجومی

از سوی دیگر گفت‌وگو با برخی اجاره نشینان در این کلانشهر، نشان می‌دهد با توجه به افزایش نرخ اجاره بها، مستأجران کم درآمد، برای تأمین هزینه مسکن خود ناگزیر به حذف برخی از نیازهای زندگی خود شده‌اند. استیلا آقامیرزا، توری که بیش از نیمی از درآمد خانوارها را می‌بلعد و داغ اجاره‌نشینی را مانند خانه دار شدن بر دل جویندگان

برای مشاوران املاک است. تقاضای ملک بسیار زیاد، اما عرضه کم است و هر چه فاصله این دواز یکدیگر بیشتر شود کنترل قیمت ملک غیرممکن خواهد بود، بنابراین از مسئولان تقاضا داریم به دنبال راهکارهای اساسی و ریشه‌ای برای حل این مشکلات باشیم.

وی با ابراز تأسف از افزایش قیمت در سال گذشته طی چند مرحله، اضافه می‌کند: بیشترین افزایش قیمت را در اسفند ۹۹ شاهد بودیم. از ابتدا تا انتهای سال ۹۹ بالای ۹۰ درصد و در مواردی نزدیک به ۱۰۰ درصد افزایش قیمت داشتیم. از سوی دیگر کاهش ارزش پول ملی باعث شد تا مردم پس‌انداز خود را تبدیل به سرمایه کنند. اگر جمعیت ایران ۸۰ میلیون نفر بود و سال گذشته ۲۰۰ میلیون پراید تولید می‌شد باز هم مردم همه را می‌خریدند تا ارزش پول آنها از بین نرود. متأسفانه کاهش ارزش پول ملی دلیلی شد تا مردم به بازارهای مثل طلا، سکه، ائومبیل و مسکن هجوم آورند. اگر چه این تقاضا کاذب بود، اما مردم می‌خریدند تا ارزش پول آنان حفظ شود.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک اصفهان با بیان اینکه ساخت ۲۰۰ هزار واحد مسکن باعث بهم خوردن تعادل بخش عرضه و تقاضا در این بازار شده است، خاطر نشان می‌کند: علت ترکد، پایین بودن قدرت خرید مردم است، چون مردم توانایی پرداخت قیمت‌های عجیب و غریب ندارند. مردم بیشتر مایل به فروش با قیمت بالا هستند و تا وضعیت اقتصادی ثبات پیدا نکند و از ماهیت پول ملی دفاع نکنیم وضعیت به همین شکل است. دولت قانونی باید به سمت ساخت و ساز مسکن برود تا شکاف بین عرضه و تقاضا کم شود.

این کارشناس مسکن با اشاره به اینکه اقتصاد کشور بعد از صنعت نفت و پتروشیمی با صنعت ساخت و ساز مسکن رونق می‌گیرد، تصریح می‌کند: دولت باید توجه ویژه‌ای به بخش دولتی مسکن داشته باشد. و خصوصی، ساخت و ساز مسکن داشته باشد. چرا که شرایطی ایجاد شده که امروز مستأجران حتی توان پیدا کردن خانه برای رهن و اجاره را نیز ندارند. کاهش ارزش پول ملی موجب شد تا یک شبه قیمت خانه‌های میلیونی چند برابر و میلیاردری شود و در این شرایط صاحبخانه، حاضر نیست تا خانه‌اش را به قیمت قبل رهن و اجاره بدهد.

این مسئول با تأکید بر اینکه باید تصمیم‌گیران در سطح کلان فکری به حال بازار مسکن کنند، ادامه می‌دهد: اگر بازار مسکن رونق نگیرد و سال آینده قانون مشخصی برای رهن و اجاره‌ها، تدوین نشود وضعیتی بد خواهیم داشت و ممکن است مستأجران به علت گرانی بدون خانه بمانند.

به اعتقاد این فعال حوزه مسکن، بحران رهن و اجاره بها به دلیل شکاف و فاصله زیاد بین عرضه و تقاضای مسکن است، اما اگر ساخت و

### توسعه مسکن روستایی تحت تأثیر مسکن شهری قرار نگیرد



مهران زینلیان معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری اصفهان

توجه به مسکن و تأمین آن از مطالبات مردمی و اولویت‌های دولت سیزدهم است. اما در اجرای برنامه‌های تأمین مسکن در درجه اول باید به زیرساخت‌ها و ظرفیت‌های استانی توجه کرد. شرایط هر استان با استان دیگر متفاوت است و باید مسأله آمایش سرزمین، ظرفیت خانه‌های خالی و بافت فرسوده نیز در نظر گرفته شود. آمار بیانگر این است که در زمان حاضر، ظرفیت‌های نام برده بیش از نیازی است که برای مسکن احساس می‌شود و متولیان امر ساخت و ساز و تولید مسکن باید آنها را نیز لحاظ کنند. افزایش مسکن در استان‌ها باید منطقی باشد و به گونه‌ای اجرا شود که به خالی شدن روستاها از سکنه و توسعه شهرنشینی منجر نشود.

مسکن، یک موضوع تک‌بعدی نیست بلکه به موارد مختلفی وابسته است و هم‌زمان باید همه موارد را در نظر گرفت. یک تمدن برای ادامه حیات خود به طور حتم باید مولد باشد که این امر باید به صورت نرم‌افزاری و سخت‌افزاری انجام شود و امکان اینکه تک‌بعدی به این قضیه نگاه کنیم وجود ندارد. تولید مسکن در کل استان باید مورد توجه قرار گیرد اما لازم است از تجربه‌های گذشته درس بگیریم و نقاط ضعف را اصلاح کنیم.

دوران اشتباه استراتژیک و آزمون و خطای مسئولان در بخش مسکن گذشته است و باید اکنون به سمت آبادسازی خانه‌های روستایی برویم و بزرگ‌ترین افتخارمان مهاجرت معکوس از سمت شهرها به سوی روستاها باشد. طرح توسعه مسکن ملی نباید به گونه‌ای باشد که مردم از یک نقطه از محل زندگی خود مهاجرت کنند بلکه هر شهر و روستایی باید متناسب با همان نقطه جغرافیایی توسعه پیدا کند.

مسئولان برنامه‌ریزی بخش مسکن باید در این حوزه با اولویت اقدام کنند و مجموعه مدیریت استان هم با همه توان هرگونه مساعدتی را در این زمینه ارائه خواهد داد. اداره کل راه و شهرسازی متولی ساخت مسکن در استان‌هاست و نه تنها این اداره کل بلکه استانداری و دیگر سازمان‌ها هم به تنهایی نمی‌توانند جوابگوی تمام ابعاد این موضوع باشند. در واقع جامعه نخبگانی، دانشگاهیان، بخش خصوصی، اتاق بازرگانی، انووسازان، مشاوران و نظام مهندسی نیز باید وارد میدان شوند و با همکاری و تعامل با هم در زمینه حل مشکل مسکن اقدام کنند.

این باور را داریم که اصفهان از ظرفیت‌های بالایی برخوردار است و در بسیاری از زمینه‌ها پیشتان بوده اما به دلیل انجام نشدن اقدام درست و بموقع در این استان، امروز در مشکلات خود مانده‌ایم و بسیاری از استان‌ها هم‌جوار از ما پیشی گرفته‌اند و این استان باید به جایگاه گذشته خود در عرصه‌های مختلف بازگردد. اصفهان از قابلیت‌های بسیاری در زمینه صدور خدمات فنی مهندسی برخوردار است. پهنه‌بندی و دسته‌بندی اراضی بر اساس کاربری در ساخت مسکن ملی باید منطقی و در همه شهرستان‌ها به فراخور همان منطقه اجرا شود.

در حال حاضر معادل ۷،۵ درصد از طرح مسکن ملی این طرح به این استان اختصاص داده شده است. بر این اساس در سطح استان اصفهان برای یک سال نیاز به ساخت ۴۵ هزار و ۹۷۹ واحد است. مطابق با این برنامه، زمین مورد نیاز نیز برای اجرای این طرح در سطح استان اصفهان به صورت سالانه یک هزار و ۷۹ هکتار است که امیدواریم به هدف خود برسیم.

### یادداشت