

## سرمایه‌گذاری مهاجران در بازار املاک تهران

سرمایه‌گذاری در بازار املاک تهران، یافتن شغل و فرار از ریزگردها اصلی‌ترین انگیزه‌های مهاجرت از شهرهای جنوبی و مرکزی به پایتخت محسوب می‌شود که بنا به گفته واسطه‌های ملکی در یکی دو سال اخیر شدت گرفته است؛ طبق آمار سامانه‌های ملکی بیشترین تقاضا برای خرید آپارتمان توسط ساکنان غیربومی به ترتیب مربوط به استانهای لرستان، مازندران، البرز، خوزستان، اصفهان، گیلان، آذربایجان شرقی، فارس و خراسان رضوی است.

به گزارش خبرنگاران اقتصاد گزارش خبر، افزایش مهاجرت ناشی از دو دلیل عمده کمبود آب و پدیده گرد و غبار شهرهای مرکزی و جنوبی ایران به محدوده شهری تهران و البرز و شمال کشور توسط ساکنان شهرهای مبدأ و مقصد تایید می‌شود. با اینکه آمار نفوس و مسکن سال ۱۴۰۰ هنوز ارایه نشده سرشماری سال ۱۳۹۵ پدیده مهاجرت از نوار جنوبی و مرکز ایران به سمت شمال کشور را نشان می‌دهد. بین سالهای ۹۰ تا ۹۵ شهرهای کرج، اصفهان، مشهد، اراک، اهواز، قم، کرمانشاه، شیراز، تبریز و اسلامشهر به ترتیب ۱۰ شهر مهاجر فرست به تهران بوده‌اند.

ساکنان مناطق مرکزی و جنوبی متقاضی خرید ملک در تهران در سالهای پس از ۱۳۹۵ افزایش محسوس تقاضا برای خرید مسکن در تهران از سوی ساکنان شهرهای مرکزی کشور بر اساس گزارشهای میدانی و داده‌های سامانه‌های ملکی تایید می‌شود. اطلاعات تیرماه ۱۴۰۰ سامانه کیلید حاکی از آن است که جست‌وجو برای خرید خانه در تهران از مبدأ استان البرز ۴۸ درصد، مازندران ۳۴ درصد، کرمان ۳۲ درصد، گیلان ۲۲ درصد، اصفهان ۱۷ درصد، خوزستان ۱۵ درصد، آذربایجان شرقی ۱۴ درصد، فارس ۱۰ درصد و خراسان رضوی ۹ درصد است. این آمار بر اساس شاخص ۱۰۰ درصدی جست‌وجوی کاربران ساکن در تهران ارایه شده است.

با هدف خرید آپارتمان در تهران نیز بجز کاربران ساکن در پایتخت، رتبه‌های دوم تا نهم جست‌وجوهای اینترنتی به ترتیب مربوط به استانهای لرستان، مازندران، البرز، خوزستان، اصفهان، گیلان، آذربایجان شرقی، فارس و خراسان رضوی بوده است. جست‌وجو برای اجاره آپارتمان در تهران نیز بجز ساکنان پایتخت، استانهای مازندران، مرکزی، البرز، گیلان، همدان، کرمانشاه، کرمان، خراسان رضوی، اصفهان و قم را در رتبه‌های دوم تا دهم قرار می‌دهد.

مهاجرت منفی در تبریز، اصفهان، قزوین و خرم‌آباد بین سالهای ۹۰ تا ۹۵ تعداد ۴۰۴ هزار و ۹۹۶ نفر به تهران مهاجرت کرده و ۳۶۹ هزار و ۲۸۸ نفر زندگی در پایتخت را رها کرده‌اند. شهرهای کرج، اصفهان، مشهد، اراک، اهواز، قم، کرمانشاه، شیراز، تبریز و اسلامشهر به ترتیب ۱۰ شهر مهاجر فرست به تهران بوده‌اند. از سوی دیگر در بین مراکز استان‌های کشور شهرهای تبریز، اصفهان، قزوین، خرم‌آباد، اراک، اهواز، زاهدان، تهران، ساری و بجنورد (با همین ترتیب) دارای خالص مهاجرت داخلی منفی بوده‌اند. در این شهرها برابری جریان‌های مهاجرت داخلی در جهت کاهش جمعیت این شهرها عمل کرده است.

سالمندان به قصد سرمایه‌گذاری و جوانان با هدف کار به تهران می‌آید ارزش افزوده ملک در تهران از دلایل تمایل برای سرمایه‌گذاری در این شهر است. یکی از مشاوران املاک غرب تهران می‌گوید که حدود ۱۰ درصد مشتریانی که برای خرید به ما مراجعه می‌کنند افراد میانسال به بالا از شهرستان هستند. جوانان هم برای اجاره پیش ما می‌آیند و هدف اصلی آنها از مهاجرت یافتن شغل است؛ چون به هر حال در تهران کار بیشتر از شهرستان پیدا می‌شود.

جمعیت روز تهران ۳.۴ میلیون نفر بیشتر از شب است زندگی در اطراف و کار در داخل تهران؛ این گزینه‌ای است که بسیاری از جوانان شهرستانی مجبور به انتخاب آن می‌شوند. پیروز حناچی - شهردار تهران - می‌گوید: تهران ششبا هشت میلیون و ۶۰۰ هزار نفر و در روز ۱۲ میلیون نفر جمعیت دارد.

پراکندگی مهاجران در مجموعه شهری تهران و کرج نیز تا حدودی به مسیر شهر مبدأ مربوط می‌شود. به طور مثال بنا به گفته مشاوران املاک شهر جدید پردیس اکثر ساکنان این شهر از استانهای تهران، مازندران و گلستان هستند. هرچند از اقشار لر و ترک نیز در این شهر وجود دارد. «امسال آپارتمان اجاره‌ای در پردیس پیدا نمی‌شود». این جمله را آقای غدیری - یکی از مشاوران املاک پردیس - بیان و اظهار می‌کند: به تدریج با تکمیل شدن واحدهای مسکن مهر، امسال خانواده‌های بسیاری که در تهران مستاجر بوده‌اند به پردیس آمده‌اند. البته اکثر این افراد مالک واحدهای مسکونی مهر هستند.

بیشتر مهاجران به کرج و حومه را نیز ترکها و تا حدودی کردها تشکیل می‌دهند. نکته قابل توجه افزایش بیش از سه برابری جمعیت شهر جدید هشتگرد طی پنج سال اخیر بوده است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیت هشتگرد حدود ۳۲ هزار نفر بوده که در حال حاضر طبق انشعابات آبفا جمعیت این شهر به حدود ۱۰۰ هزار نفر رسیده است.

واسطه‌های ملکی می‌گویند با توجه به پایین بودن قیمت آپارتمان در هشتگرد نسبت به کرج، تقاضا برای سکونت در این شهر افزایش یافته و حتی در سال جاری مهاجرت‌هایی از کرج به هشتگرد صورت گرفته است. آقای کیانی - از مشاوران املاک قدیمی شهر هشتگرد - بیان می‌کند: از حدود ۱۰ سال قبل به دلایلی مثل نبود شغل، خشکسالی، کمبود آب و مساله ریزگردها روند مهاجرت خانواده‌ها از شهرهای جنوبی به مقصد کرج و اطراف شروع شده و به نظر می‌رسد در سالهای اخیر شدت گرفته است.

فرشید پورحاجت - رییس انجمن انبوه‌سازان استان خوزستان - با بیان اینکه شرایط نامناسب اقلیمی و معیشتی باعث مهاجرت گسترده از شهرهای جنوبی شده است می‌گوید: در جنوب کشور با سلسله معضلات به هم پیوسته‌ای همچون بحران محیط زیست، بیکاری جوانان، ورشکستگی صنایع بزرگ، نابودی تالابها، احداث سد‌های بی‌رویه و پدیده ریزگردها مواجهیم. این در حالی است که خوزستان، سرزمین آب است و فرصتهای اقتصادی بسیاری در سواحل جنوب کشور، نهفته و بلااستفاده رها شده است.

وی بیان می‌کند: سواحل مکران تقریباً خالی از سکنه شده است. یکی از دلایل این است که دولت و به طور مشخص وزارت راه و شهرسازی، برنامه خاصی موضوع در بحث آمایش سرزمین و پراکنش جمعیتی نداشته‌اند. این عدم برنامه‌ریزی به شکل عدم تعادل در فرصتهای اقتصادی بین شمال و جنوب کشور بروز کرده و کفه ترازوی توزیع ثروت به نفع تهران و شمال کشور سنگینی می‌کند. در حالی که اگر تاریخ را مرور کنیم خوزستان منشأ توسعه اقتصادی در ایران بوده است.

پورحاجت، مهاجرت را اولویت زندگی بسیاری از مردم جنوب کشور می‌داند و معتقد است: در مناطق جنوبی کشور مثل اهواز، بندرعباس و زاهدان با

بحران حاشیه‌نشینی مواجهیم که بسیار متفاوت با حاشیه‌نشینی در تهران است. بسیاری از مردم توان خرید یا اجاره مسکن در اهواز را ندارند و به حاشیه پرتاب می‌شوند. هیچکس دلش نمی‌خواهد از خانه و کاشانه خود دست بکشد اما این راه محتوم، پیش روی بسیاری از خانواده‌های جنوب کشور قرار دارد.