

خروج افغان‌ها: آیا این یک فرصت طلایی برای مستأجران است یا بحرانی جدید برای سازندگان؟

روی خط اقتصاد - با شدت گرفتن روند بازگشت و اخراج اتباع افغان از ایران، برخی گمانه‌زنی‌ها از کاهش قیمت اجاره و مسکن حکایت دارند؛ اما کارشناسان معتقدند این اثر، تنها در محدوده‌های خاص و به صورت محدود و موقتی مشاهده خواهد شد.

به گزارش پایگاه خبری روی خط اقتصاد، با توقف تنش‌های نظامی ایران و اسرائیل و اعمال سیاست‌های جدید مهاجرتی، روند اخراج و بازگشت اتباع افغانستانی از ایران شتاب گرفته است.

بنابر گزارش‌ها، طی شش ماه گذشته بیش از ۷۷۰ هزار نفر از افغان‌های فاقد مدارک قانونی به کشورشان بازگشته‌اند؛ عددی که از نگاه نهادهای بین‌المللی هم بی‌سابقه تلقی می‌شود.

بخش عمده این مهاجران در مناطق مرکزی و جنوبی پایتخت، از جمله مناطق ۱۲ تا ۲۰ سکونت داشته‌اند. این مناطق اغلب دارای خانه‌های کلنگی و بافت فرسوده هستند؛ واحدهایی که چندان مورد استقبال شهروندان ایرانی

نیستند و مالکان آن‌ها نیز به دلیل مشکلات متعدد این املاک، ترجیح داده‌اند با اجاره به اتباع خارجی درآمدزایی کنند.

کاهش اجاره یا افزایش ساخت؟ دوگانه‌ای با پاسخ مبهم

با خروج افغان‌ها از مناطق مذکور، کاهش تقاضای اجاره مسکن در این مناطق دور از انتظار نیست. اما کارشناسان تأکید می‌کنند این اثرگذاری، موقتی و محدود به بافت‌های خاص است و نمی‌تواند بر کل بازار مسکن تهران یا

سایر کلان‌شهرها تأثیر چشمگیری بگذارد. از سوی دیگر، کاهش جمعیت مهاجر به معنی کاهش نیروی کار ارزان در ساخت‌وساز است که می‌تواند با افزایش دستمزد نیروی ایرانی، هزینه نهایی ساخت را بالا ببرد.

طبق آمارهای غیررسمی، حدود ۶۰ تا ۷۰ درصد کارگران صنعت ساختمان در ایران را اتباع افغانستانی تشکیل می‌دهند. حذف این جمعیت نه تنها اجرای پروژه‌ها را با کندی مواجه می‌کند، بلکه می‌تواند قیمت تمام‌شده مسکن

را افزایش دهد. در پروژه‌هایی نظیر نهضت ملی مسکن، این خلأ نیروی کار ممکن است به تأخیر گسترده در تحویل واحدها منجر شود.

کارشناس مسکن: کاهش قیمت کلی نداریم

منصور غیبی، کارشناس حوزه مسکن، با تأکید بر اینکه خروج افغان‌ها تنها در برخی مناطق مهاجرنشین اثرگذاری جزئی دارد، تصریح می‌کند که هیچ داده رسمی مبنی بر کاهش عمومی قیمت مسکن وجود ندارد. وی هشدار

می‌دهد که انتشار گسترده اعداد غیررسمی و القای کاهش قیمت مسکن، می‌تواند اقدامی هدفمند برای کاهش فشار روانی جامعه و مهار اعتراض‌ها نسبت به رشد اجاره‌بها باشد.

غیبی همچنین به این نکته اشاره می‌کند که جایگزینی کارگران افغان با نیروی کار داخلی، دستمزدها را افزایش خواهد داد، اما این افزایش به شکلی فاجعه‌بار نخواهد بود. وی خواستار آن است که دولت با آگاهی از تبعات

اقتصادی چنین تصمیمی، پیش از اجرای آن تمهیدات لازم را اتخاذ می‌کند تا بازار از شوک ناگهانی در امان بماند.