

■ اگر چه مصوبه دولت برای حمایت از مستأجران در ۲ سال گذشته لازم‌الاجرا بود ولی شواهد و قرائن نشان می‌دهد بسیاری از صاحبخانه‌ها قانون را دور زدند. دولت برای سال ۱۴۰۱ هنوز تصمیمی درباره تعیین سقف مجاز برای افزایش اجاره‌بهای مسکن نگرفته است؛ البته تجربه ۲ سال گذشته نشان می‌دهد به دلایلی از جمله رشد تورم و نبود هماهنگی بین دستگاه‌های متولی، سیاست نرخ‌گذاری برای اجاره‌بها به کنترل قیمت‌ها در بازار اجاره منجر نشده است

«وطن‌امروز» وضعیت بازار اجاره‌بها را در آستانه فصل نقل و انتقالات مسکن بررسی می‌کند

خانه در حسرت آرامش

نرخ سنگین اجاره‌بها در کلانشهرهایی مانند تهران باعث شده مستأجران با کوچ اجباری و رفتن به حاشیه شهرها و شهرهای جدید، اندکی از فشار سنگین پرداخت اجاره‌بها بکاهند
عدم ثبات متغیرهای کلان اقتصادی باعث التهاب در بازار مسکن شده و افزایش مداوم قیمت مسکن و اجاره‌بها را در پی داشته است



واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر مترمربع یعنی ۳۲ میلیون و ۲۷۰ هزار تومان معامله شده است. ۴۵٫۳ درصد از معاملات نیز مربوط به واحدهایی با ارزش کمتر از ۲ میلیارد تومان بوده است. این رقم در ابتدای سال ۱۳۹۷ با کاهش نسبت به پایان سال قبل، به ۵ میلیون و ۵۳۰ هزار تومان رسید و متوسط قیمت هر خانه در تهران در پایان همان سال معادل ۹ میلیون و ۹۷۰ هزار تومان شد. در ابتدای سال ۱۳۹۸ نیز متوسط قیمت هر متر خانه در تهران ۱۱ میلیون و ۲۷۰ هزار تومان بوده که در پایان آن سال به ۱۴ میلیون و ۴۰۰ هزار تومان رسید. از سوی دیگر، متوسط قیمت هر متر خانه در تهران در ابتدای سال ۱۳۹۹ با ۱۵ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان شروع شد و در پایان به ۲۰ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان رسید. در ابتدای سال گذشته نیز متوسط قیمت فروش هر متر خانه در تهران ۲۹ میلیون و ۲۲۰ هزار تومان بود اما با گذشت ۱۱ ماه به ۳۵ میلیون و ۱۲۰ هزار تومان رسید.

تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران نیز در فروردین امسال به ۳٫۴ هزار واحد مسکونی محدود شد که نسبت به ماه قبل ۴۹٫۹ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۳٫۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

■ افزایش اجاره‌بها یا خراب‌سازی رسانه‌ها با توجه به آنچه گفته شد، این سوال مطرح است که چرا به رغم آمارهای بانک مرکزی که نشان می‌دهد قیمت خرید و فروش یک مترمربع واحد مسکونی نسبت به ماه قبل ۲٫۴ درصد کاهش یافته اما همچنان خیرها حاکی از افزایش میزان اجاره‌بها و گلابه مستأجران از وضعیت موجود در بازار اجاره ملک است.

اگرچه به گفته رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران، هیچ افزایش قیمت غیرمنطقی در بازار اجاره‌بها اتفاق نیفتاده و اگر نرخ اجاره یک ملک بیش از ارزش واقعی آن ارائه شود، طبیعتاً تقاضایی برای اجاره ملک وجود نخواهد داشت. در عین حال، در صورت اصرار مالکان برای افزایش غیرمنطقی نرخ اجاره‌بها، مشاوران املاک وظیفه دارند مستأجران را از ارزش واقعی ملک مطلع کنند.

مصطفی قلی خسروی گفت: در سال گذشته هم سیاست‌های دولت در بخش کنترل بازار اجاره از جمله مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا در خصوص تمدید خودکار قراردادهای اجاره تا حدود زیادی تورم بخش اجاره را کنترل کرد تا جایی که در تابستان سال گذشته میزان جابه‌جایی‌ها با تمدید خودکار قراردادهای اجاره تا ۴۰ درصد کاهش یافت.

در مجموع به نظر می‌رسد وجود نااطمینانی در بازار نبود ثبات اقتصادی در کشور و همچنین عدم تعادل در متغیرهای کلان اقتصادی، باعث ابهام در بازار بویژه بازار مسکن شده است و همین امر اثر خود را در قیمت مسکن و اجاره‌بها به جا گذاشته است.

با آنکه دولت در ۲ سال گذشته به منظور حمایت از مستأجران، مصوبه تمدید خودکار قراردادهای اجاره و تعیین سقف برای اجاره‌بها را اجرایی کرد، امسال هنوز تصمیمی در این زمینه اتخاذ نشده؛ هرچند آمار ۲ سال قبل از بی‌اثری این مصوبه حکایت دارد. طی ۲ سال گذشته در قراردادهای تمدید، مشاوران املاک، مصوبه دولت درباره رعایت سقف مجاز را به مالکان گوشزد می‌کردند. اگر چه مصوبه دولت در ۲ سال گذشته لازم‌الاجرا بود ولی شواهد و قرائن نشان می‌دهد بسیاری از صاحبخانه‌ها قانون را دور زدند. دولت برای سال ۱۴۰۱ هنوز تصمیمی درباره تعیین سقف مجاز برای افزایش اجاره‌بهای مسکن نگرفته است؛ البته تجربه ۲ سال گذشته نشان می‌دهد به دلایلی از جمله رشد تورم و نبود هماهنگی بین دستگاه‌های متولی، سیاست نرخ‌گذاری برای اجاره‌بها به کنترل قیمت‌ها در بازار اجاره منجر نشده است.

۹۱٫۷ درصد) به مراتب کمتر بوده و مبین کند شدن آهنگ رشد نقطه به نقطه قیمت مسکن در فروردین ۱۴۰۱ است.

بر اساس آمار بانک مرکزی که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، مرکز آمار ایران منتشر نشده، لذا مقایسه وضعیت اجاره مسکن در یک ماه نخست سال با ۳ ماهه (بهار) سال‌های گذشته چندان درست و منطقی نیست اما با این حال آمارهای رسمی از افزایش ۴۶ درصدی سالانه اجاره‌بها در اسفند سال گذشته نسبت به اسفند ۱۳۹۹ حکایت دارد. برای سال جاری هنوز نرخ رشد اجاره کشف نشده اما فعالان بازار انتظار دارند بخش اجاره بتدریج میزان عقب‌ماندگی خود را با نرخ رشد قیمت مسکن جبران کند.

نکته قابل توجه این است که آمارهای ارائه شده از سوی مراجع آماری با آنچه در واقعیت مشاهده و ارائه می‌شود مغایرت دارد، چرا که آمارهای موجود نشان‌دهنده میانگین مجموعه‌ای از قیمت‌ها در مناطق مختلف است؛ حال آنکه نرخ اجاره‌بها نه تنها در مناطق مختلف متفاوت است، بلکه در بیشتر مناطق مالکان، تعیین‌کننده نرخ اجاره‌بها هستند.

■ کاهش ۲٫۴ درصدی قیمت مسکن واقعی است؟! آنچه گفته شد نمایی از وضعیت بازار اجاره‌بهای ملک بود اما در بازار خرید و فروش ملک وضعیت کمی متفاوت است. عموماً نرخ اجاره‌بها تابعی از قیمت مسکن است، لذا هر چه قیمت مسکن افزایش یابد، نرخ اجاره‌بها نیز رشد خواهد کرد. مطابق جدیدترین آمار بانک مرکزی از بازار مسکن طی فروردین ۱۴۰۱ متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۴ میلیون و ۲۷۰ هزار تومان بوده که حکایت از کاهش ۲٫۴ درصدی نسبت به ماه قبل دارد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۱۶٫۹ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه فروردین ۱۴۰۰ (معادل

که با این حساب رهن کامل یک واحد مسکونی ۶۰ متری در تهران، ۱۶۶ میلیون تومان بوده است.

از آنجایی که اکنون در میانه فصل بهار سال ۱۴۰۱ قرار داریم و هنوز آمار مستند و دقیقی از نرخ اجاره‌بها از سوی مرکز آمار ایران منتشر نشده، لذا مقایسه وضعیت اجاره مسکن در یک ماه نخست سال با ۳ ماهه (بهار) سال‌های گذشته چندان درست و منطقی نیست اما با این حال آمارهای رسمی از افزایش ۴۶ درصدی سالانه اجاره‌بها در اسفند سال گذشته نسبت به اسفند ۱۳۹۹ حکایت دارد. برای سال جاری هنوز نرخ رشد اجاره کشف نشده اما فعالان بازار انتظار دارند بخش اجاره بتدریج میزان عقب‌ماندگی خود را با نرخ رشد قیمت مسکن جبران کند.

نکته قابل توجه این است که آمارهای ارائه شده از سوی مراجع آماری با آنچه در واقعیت مشاهده و ارائه می‌شود مغایرت دارد، چرا که آمارهای موجود نشان‌دهنده میانگین مجموعه‌ای از قیمت‌ها در مناطق مختلف است؛ حال آنکه نرخ اجاره‌بها نه تنها در مناطق مختلف متفاوت است، بلکه در بیشتر مناطق مالکان، تعیین‌کننده نرخ اجاره‌بها هستند.

■ کاهش ۲٫۴ درصدی قیمت مسکن واقعی است؟! آنچه گفته شد نمایی از وضعیت بازار اجاره‌بهای ملک بود اما در بازار خرید و فروش ملک وضعیت کمی متفاوت است. عموماً نرخ اجاره‌بها تابعی از قیمت مسکن است، لذا هر چه قیمت مسکن افزایش یابد، نرخ اجاره‌بها نیز رشد خواهد کرد. مطابق جدیدترین آمار بانک مرکزی از بازار مسکن طی فروردین ۱۴۰۱ متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۴ میلیون و ۲۷۰ هزار تومان بوده که حکایت از کاهش ۲٫۴ درصدی نسبت به ماه قبل دارد. همچنین این رقم نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۱۶٫۹ درصد افزایش داشته که در مقایسه با رشد نقطه به نقطه فروردین ۱۴۰۰ (معادل

هزار تومان بابت اجاره ملک بپردازد (۲۲۵×۳۰۰۰). حال اگر مستأجر قصد داشته باشد از مبلغ اجاره کاسته و مقداری پول به عنوان رهن به مالک بپردازد، باید مقدار مابه‌التفاوت پرداختی با رهن کامل را تبدیل به اجاره کند. برای مثال اگر قرار باشد مستأجر ۱۰۰ میلیون تومان بابت رهن یک واحد مسکونی ۶۰ متری بپردازد، مابه‌التفاوت ۱۰۰ میلیون با ۲۲۵ میلیون تومان (رهن کامل خانه)، ۱۲۵ میلیون تومان برآورد می‌شود. در نتیجه باید این مبلغ با همان فرمول - به ازای هر یک‌میلیون ۳۰ هزار تومان - به اجاره تبدیل شود. در این صورت ملک مذکور با ۱۰۰ میلیون رهن و ۳ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان اجاره ماهانه در اختیار مستأجر قرار داده می‌شود.

■ اجاره‌بها در مناطق مختلف تهران با توجه به فرمول عنوان شده که بر اساس آن میزان رهن و اجاره یک واحد مسکونی محاسبه می‌شود، قاعدتاً باید میزان اجاره‌بها هر ساله یک رشد منطقی و معقولی داشته باشد. این در حالی است که

مستأجران از نرخ‌های اجاره‌بها در سال جدید گلایه دارند. برای مثال در مدت اخیر در منطقه ۱۰ تهران که همواره به عنوان یکی از مناطق با قیمت مناسب و مطلوب خانوارهای دهک‌های میانی شناخته می‌شد، تغییرات قیمتی اجاره مسکن کمی عجیب و غریب است؛ برای مثال یک واحد ۶۰ متری در محله هاشمی، خیابان استاد معین با ودیعه ۸۰ و اجاره ماهانه ۵ میلیون تومان در یکی از دفاتر مشاوره املاک فایل شده است. همچنین در نازی‌آباد (منطقه ۱۸)

یک واحد مسکونی ۵۵ متری در طبقه سوم و با عمر ۳ سال ساخت با آسانسور و پارکینگ ۲۵۰ میلیون تومان رهن کامل برای اجاره قرار داده شده است. در خیابان خوش واقع در منطقه ۱۰ نیز یک واحد ۷۵ متری ۳۰ سال ساخت با ودیعه ۳۰ و اجاره ماهانه ۸ میلیون تومانی در یکی از دفاتر مشاوره املاک فایل شده است. نکته عجیب‌تر این‌که یک واحد ۵۰ متری محله رودکی جنوبی که ۲۰ سال از ساخت آن می‌گذرد و در طبقه زیر همکف واقع شده، با ودیعه ۷۰ میلیون و اجاره ماهانه ۲٫۵ میلیون تومان در دفتر مشاوره املاک ثبت شده است. در منطقه ۲۰ تهران نیز یک واحد ۵۰ متری در محله دیلمان با ۲۵ میلیون تومان ودیعه و ۴٫۵ میلیون تومان اجاره‌بها در یکی از دفاتر مشاوران املاک قرار داده شده است.

■ آمار چه می‌گوید؟ نگاهی به آمارهای مرکز آمار ایران نشان می‌دهد در بهار سال ۹۶ میانگین اجاره‌بهای یک واحد مسکونی ۶۰ متری در تهران، ماهانه ۲۳ هزار و ۵۵۵ تومان به ازای یک مترمربع بوده است. در این صورت بر اساس فرمول تعیین نرخ اجاره و رهن، رهن کامل این واحد ۶۰ متری ۴۷ میلیون تومان برآورد می‌شده است. در بهار سال ۹۷ متوسط مبلغ اجاره ماهانه یک واحد مسکونی با ۲۶ درصد رشد به ۲۹ هزار و ۸۳۶ تومان به ازای هر مترمربع رسید. این یعنی مبلغ رهن کامل این واحد مسکونی ۶۰ متری در بهار ۹۷ به ۵۹ میلیون تومان افزایش یافت. بر همین اساس در بهار سال ۹۸ مبلغ اجاره ماهانه یک واحد مسکونی با رشد ۳۴ درصدی به ۴۰ هزار و ۲۶۷ تومان به ازای هر مترمربع افزایش یافت، لذا رهن کامل یک واحد مسکونی ۶۰ متری در بهار سال ۹۸ معادل ۸۰ میلیون تومان بوده است. در بهار سال ۹۹ نیز مبلغ اجاره‌بهای یک مترمربع واحد مسکونی در تهران با افزایش ۳۸ درصدی به رقم ۵۵ هزار و ۷۳۰ تومان رسید؛ در نتیجه رهن کامل یک واحد مسکونی ۶۰ متری در تهران، نیازمند ۱۱۱ میلیون تومان پول بوده است. آمارهای مربوط به نرخ اجاره‌بهای ماهانه یک مترمربع واحد مسکونی در بهار سال ۱۴۰۰ رشد ۴۹ درصدی را تجربه کرد. بر این اساس نرخ اجاره‌بهای یک مترمربع واحد مسکونی معادل ۸۳ هزار و ۴۳۳ تومان برآورد شد

گروه اقتصادی؛ با قرار گرفتن در آستانه فصل نقل و انتقالات مسکن، نگرانی مستأجران از نرخ‌های اجاره‌بها و ناتوانی نشان در پرداخت مبالغ خواسته شده از سوی مالکان افزایش یافته است. این روزها، مستأجران بویژه در کلانشهرها برای اجاره یک ملک مسکونی با تمدید مدت قرارداد اجاره ملک، با اعداد و ارقامی از سوی مالکان مواجه می‌شوند که نگرانی آنها را از تمدید قرارداد یا اجاره ملک دوچندان می‌کند. به گفته برخی فعالان بازار مسکن، نرخ اجاره‌بها در کشور بویژه در کلانشهرهایی مانند تهران باعث شده مستأجران با کوچ اجباری و رفتن به حاشیه شهرها و شهرهای جدید، اندکی از فشار سنگین پرداخت اجاره‌بها بکاهند.

گزارش‌های میدانی و پرس‌وجو از مشاوران املاک نشان می‌دهد در مدت اخیر نرخ‌هایی که برای اجاره‌بها ارائه شده با توان مالی مستأجران مغایرت دارد تا جایی که حتی در مناطقی هم که تا سال گذشته به عنوان محله‌های ارزان قیمت شناخته می‌شد، نرخ اجاره‌بها، امکان اجاره یک واحد مسکونی ۵۰ متری را از مستأجران سلب کرده است.

نرخ اجاره‌بها که عموماً هم از سوی مالکان ارائه می‌شود، نگرانی مستأجران را تشدید کرده و وضعیت سکونت آنها را در حالت بلا تکلیفی قرار داده است. گفت‌وگو با تعدادی از مشاوران املاک حکایت از آن دارد که با وجود تعیین نرخ اجاره‌بهای یک ملک از سوی آنها، مالکان همچنان اصرار بر افزایش بی‌منطق نرخ اجاره‌بها دارند. به گفته مشاوران املاک، فشارهای اقتصادی موجب شده برخی مالکان با افزایش نرخ اجاره‌بهای ملک خود، فشار مضاعفی را بر مستأجران وارد کنند.

مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک اما بتازگی هرگونه افزایش اجاره‌بها از سوی مشاوران املاک را تکذیب کرده و از وجود آرایش در بازار اجاره مسکن و نیز اجرای مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا در برابره ممنوعیت افزایش اجاره‌بها بیش از ۲۵ درصد در تهران خبر داده است. این در حالی است که سعید لطفی، عضو هیأت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک تهران موضوع افزایش اجاره‌بها در تهران را تأیید کرده و گفته است به عین می‌توانیم افزایش اجاره‌بها را مشاهده کنیم اما درصد آن مشخص نیست و در مناطق مختلف، میزان افزایش اجاره‌بها متفاوت است.

■ نرخ رهن و اجاره ملک چگونه تعیین می‌شود؟ بر اساس عرف بازار مسکن در کشور، رهن یک واحد مسکونی با توجه به مدت زمانی که از سال ساخت خانه می‌گذرد، بین یک‌ششم تا یک‌چهارم قیمت فروش خانه محاسبه می‌شود. به این صورت که اگر خانه نوساز باشد، یک‌چهارم و هر چه عمر خانه بالاتر باشد، این ضریب به یک‌ششم نزدیک می‌شود. برای مثال اگر یک واحد مسکونی ۶۰ متری نوساز در محله‌ای قرار داشته باشد که قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در آن معادل ۱۵ میلیون تومان باشد، در نتیجه رهن کامل این ملک ۲۲۵ میلیون تومان تعیین می‌شود (۶۰×۱۵/۴). اما اگر سن همین بنا بیش از ۱۰ سال باشد، مستأجر باید ۱۵۰ میلیون تومان برای رهن کامل خانه بپردازد (۶۰×۱۵/۶). در بسیاری موارد بر اساس توافق مالک و مستأجر، قرارداد اجاره ملک بر اساس فرمول رهن و اجاره منعقد می‌شود. در این صورت برای محاسبه میزان رهن و اجاره قابل پرداخت مطابق عرف بازار عمل می‌شود، به این صورت که هر یک میلیون تومان رهن، معادل ۳۰ هزار تومان اجاره در نظر گرفته می‌شود یا به عبارت دیگر، به ازای هر ۱۰۰ میلیون تومان از مبلغ رهن باید ۳ میلیون تومان اجاره پرداخت شود. برای مثال اگر فردی بخواهد یک واحد مسکونی ۶۰ متری را اجاره کامل کند (یعنی پولی بابت رهن پرداخت نکند)، باید ماهانه معادل ۶ میلیون و ۷۵۰

