

رشد افسار گسیخته اجاره‌بها در کلانشهرها در سایه بی‌تأثیری سیاست‌های مدیریت بازار

# امان از اجاره

■ بر اساس آمارهای رسمی میزان اجاره‌بهای یک مترمربع واحد مسکونی در تهران از سال ۹۰ تاکنون حدود ۹۰۰ درصد افزایش داشته است

■ بررسی نقش مشاوران املاک به عنوان آتش‌بیاران معرکه افزایش نرخ اجاره‌بها



گروه اقتصادی: هر سال با شروع فصل تابستان، فصل جابه‌جایی مستأجران نیز آغاز می‌شود. در این میان افزایش افسارگسیخته اجاره‌بها و ناتوانی مستأجران در پرداخت مبالغ تعیین شده از سوی صاحب‌خانه‌ها همانند سال‌های گذشته به معضلی لاینحل تبدیل شده است؛ از یک سو مستأجران از بالا بودن نرخ اجاره‌بها شکایت دارند و از سوی دیگر موجران با دلخوری، نابسامانی و تورم اقتصادی را در رشد نرخ اجاره‌بها دخیل می‌دانند.

اگر چه حداکثر افزایش قانونی اجاره‌بها در تهران ۲۵ درصد و سایر شهرها ۲۰ درصد اعلام شده است اما گزارش‌های میدانی و شواهد موجود نشان می‌دهد در اکثر قریب به اتفاق معاملاتی که در دفاتر مشاوران املاک انجام می‌شود، این مورد رعایت نمی‌شود. کارشناسان مسکن می‌گویند قیمت اجاره‌بها تابعی از قیمت مسکن است و با توجه به اینکه امسال نیز قیمت مسکن جهش یافته، لذا موجب افزایش بی‌حد و اندازه اجاره‌بها شده است.

## ■ نگاهی به آمارها

آخرین آمار ارائه‌شده از سوی بانک مرکزی نشان می‌دهد متوسط اجاره‌بهای یک مترمربع واحد مسکونی در اردیبهشت سال جاری در تهران معادل ۱۲۶ هزار و ۹۰۰ تومان بوده و این در حالی است که این رقم در اردیبهشت سال گذشته معادل ۸۴ هزار و ۸۰۰ تومان و در مدت مشابه سال ۹۹ معادل ۶۲ هزار و ۹۰۰ تومان بوده است. به همین ترتیب در اردیبهشت سال ۹۸ معادل ۴۷ هزار و ۵۰۰ تومان، سال ۹۷ معادل ۳۶ هزار و ۴۵۰ تومان، سال ۹۶ معادل ۲۸ هزار و ۲۱۰ تومان، سال ۹۵ معادل ۲۳ هزار و ۴۲۰ تومان، سال ۹۴ معادل ۲۲ هزار و ۹۰۰ تومان، سال ۹۳ معادل ۲۰ هزار و ۸۶۰ تومان، سال ۹۲ معادل ۱۸ هزار و ۵۹۰ تومان، سال ۹۱ معادل ۱۵ هزار و ۴۷۰ تومان و در سال ۹۰ معادل ۱۲ هزار و ۹۵۰ تومان بوده است.

بر این اساس می‌توان گفت نرخ اجاره‌بهای یک مترمربع واحد مسکونی در تهران در اردیبهشت امسال در مقایسه با مدت مشابه سال ۹۰ معادل ۸۷۹ درصد افزایش داشته است؛ رقمی که به چالش بزرگی در حوزه مسکن تبدیل شده و در این میان مستأجران را در تنگنای شدید اقتصادی قرار داده است.

## ■ ۷ میلیون تومان اجاره یک واحد ۶۰ متری

دولت قبل و دولت سیزدهم در راستای کنترل بازار اجاره مسکن همزمان با شروع کرونا تعیین سقف افزایش نرخ اجاره‌بها و پرداخت کمک ودیعه و وام مسکن را در دستور کار قرار دادند. مالکان با وجود تهدید وزارت

راه‌وشهرسازی به برخورد با متخلفان، همراهی چندانی با برنامه اول یعنی «سقف افزایش نرخ اجاره‌بها» نداشتند. گواهی این ادعا نیز گزارش مرکز آمار ایران از تحولات بازار اجاره‌بها در زمستان سال ۱۴۰۰ است.

مطابق آنچه این مرکز اعلام کرد زمستان سال گذشته متوسط افزایش هزینه اجاره‌بها برای کل خانوارهایی که تمدید قرارداد داشته‌اند ۵۰٫۹ درصد بوده است. این میزان در حالی ثبت شده که سقف افزایش نرخ اجاره‌بها در تهران، کلانشهرها و سایر شهرها به ترتیب ۲۵ درصد، ۲۰ و ۱۵ درصد بوده است.

کارشناسان بازار مسکن معتقدند نبود نظارت درست و دقیق بر بازار مسکن موجب آشفتنگی این بازار شده است. در واقع به گفته فعالان بازار مسکن در حال حاضر هیچ متولی مشخصی در بازار اجاره‌بها و متاسفانه در سایه این خلأ نظارتی، برخی مشاوران املاک قیمت‌سازی کرده و نه تنها مصوبه موجود درباره سقف افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها را رعایت نمی‌کنند، بلکه زمینه افزایش قیمت را نیز فراهم می‌کنند

آشفتنگی بازار اجاره‌بهای مسکن بیش از آن است که در کوتاه‌مدت قابل حل‌وفصل باشد. در این بین وزارت راه‌وشهرسازی به‌عنوان متولی بازار مسکن برنامه جدید ۳ بخشی را در دستور کار قرار داده است. محمود محمودزاده،

## ■ بر نامه‌های وزارت راه

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه در این باره گفته است: بسته مدیریت اجاره‌بهای مسکن شامل ۳ بخش است؛ بخش اول کمک یا تشدید عرضه خانه‌های خالی به بازار مسکن یا همان سامانه املاک و اسکان که برای اولین بار در دی‌ماه سال گذشته توانست بیش از ۵۶۰ هزار واحد خالی را شناسایی کند. وی با بیان اینکه این خانه‌های خالی به سازمان امور مالیاتی معرفی شده، افزود: نخستین مالیات خانه‌های خالی پس از ۴ دهه در بهمن سال ۱۴۰۰ اخذ شد. هفته گذشته نیز مجدداً ۱۲۰ هزار خانه خالی جدید به سازمان امور مالیاتی معرفی شد.

وی با بیان اینکه اقدام دوم بحث

افزایش تولید است، ادامه داد: در قالب پروژه‌های حمایتی مسکن، بیش از ۵۶۷ هزار واحد در مسکن شهری در حال ساخت است. ۱۵۸ هزار واحد مسکن روستایی و ۱۹۳ هزار واحد نیز در حوزه خودمالکی در حال ساخت است. ضمن اینکه در بافت فرسوده نیز ۵۲ هزار واحد ساخته می‌شود که در مجموع ۹۱۸ هزار واحد خواهد بود.

وی با بیان اینکه تمام تلاش ما این است این تعداد مسکن را به ۲ میلیون واحد برسانیم، اظهار کرد: اقدام سوم نیز کنترل بازار است که در این حوزه ۲ بخش داریم که یک بخش با مصوبات دولت انجام شدنی است که پیشنهادات در کمیته‌های فنی تنظیم بازار تأیید شده است.

## ■ تصویب بسته حمایتی از مستأجران

هفته گذشته در روزهای پایانی خردادماه جلسه سران قوا به ریاست رئیس‌جمهور برگزار شد و در این جلسه بسته‌ای حمایتی برای حمایت از مستأجران تصویب شد. بر این اساس بسته سیاستی مصوب شده در جلسه شورای عالی سران قوا شامل تعیین افزایش سقف تمدید قراردادهای اجاره‌بها در سال ۱۴۰۱ مورد تصویب قرار گرفت. در این نشست، سران قوه تأکید کردند سیاست‌ها و اقدامات لازم برای مدیریت حوزه مسکن سریع‌تر اجرایی و همزمان طرح دوفوریتی مطرح در مجلس شورای اسلامی نیز در اولویت تصویب قرار گیرد. بر این اساس با توجه به افزایش قابل توجه اجاره

است. به گفته محمدرضا رضایی کوچی با توجه به اینکه هر سال نیازمند ساخت یک میلیون مسکن هستیم که انجام نشده (طی ۱۰ سال حدود ۳۰۰ هزار واحد) با میزان قابل توجه تقاضا مواجه هستیم. وی با اشاره از برخی بانک‌ها به دلیل عدم رعایت قوانین افزود: مالیات بر خانه‌های خالی نیز به عرضه واحد خالی به بازار کمک می‌کند. الان ۲ فرضیه مطرح است؛ موضوعی که دولت آن را دنبال می‌کند این است که مداخله در نرخ‌گذاری را انجام دهد؛ اینکه میزان افزایش سقف اجاره‌بها تعیین شود.

سخنگوی کمیسیون آموزش و تحقیقات مجلس نیز با بیان اینکه باید مصوبه رعایت افزایش ۱۵ تا ۲۵ درصدی سالانه اجاره‌بها بالاخره قانونمند و ضابطه‌مند شود تا این بهر، ریختگی و هرج‌ومرج قیمتی در اجاره‌بها مسکن وجود نداشته باشد، اظهار کرد: در این رابطه خوشبختانه کلیات طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی در یک تیرماه در مجلس شورای اسلامی مورد موافقت اکثریت نمایندگان قرار گرفت و کلیات آن تصویب شد. به گفته حجت‌الاسلام احمد حسین فلاحتی این طرح

برای بررسی بیشتر و رفع ایرادات به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی ارجاع شده و پس از چکش‌کاری در این کمیسیون برای بررسی مجدداً به صحن علنی مجلس ارائه می‌شود.

## ■ ضابطه‌های بازار اجاره‌بها نیست

عضو کمیسیون اجتماعی مجلس شورای اسلامی نیز با اشاره به اینکه ضابطه‌های بازار اجاره‌بها مسکن نیست، گفته است: متأسفانه مصوبه افزایش اجاره‌بهای در هر سال تا سقف ۲۵ درصد در تهران و ۲۰ درصد در شهرهای دیگر و ۱۵ درصد در سایر شهرهای کوچک کشور رعایت نمی‌شود و پشتوانه قانونی محکمی ندارد. به گفته کیومرث سردمدی‌واله، با افزایش اجاره‌بهای مسکن، مستأجران به عنوان طیفی مظلوم از جامعه رها شده‌اند و کسی به فریادشان نمی‌رسد، چرا که عملاً ضابطه‌های بازار مسکن وجود ندارد و به همین دلیل به هر نحوی که دل‌شان می‌خواهد اجاره‌بها

را تعیین می‌کنند.

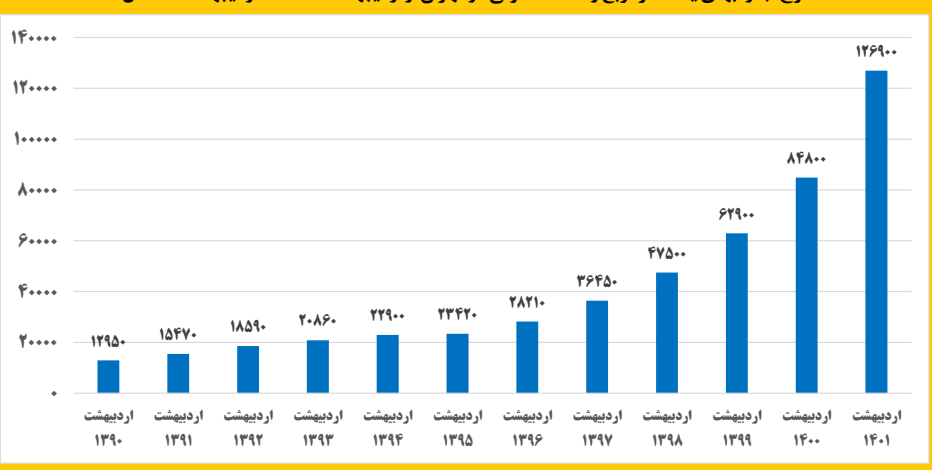
عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی نیز گفته است: هدف اصلی طرح ساماندهی و کنترل اجاره‌بهای املاک مسکونی این است که برای افزایش نرخ اجاره سقف معینی تعیین و جلوی زیاده‌خواهی برخی مالکان گرفته شود. به گفته رحمت‌الله فیروزی، قابل قبول نیست صاحبخانه‌ها به طور سرسام‌آور و لجام‌گسیخته نسبت به افزایش اجاره‌بها اقدام می‌کنند، لذا نگاه طرح دوفوریتی مجلس بر این است که برای افزایش نرخ اجاره‌بهای املاک یک سقف معین تعیین شود و جلوی زیاده‌خواهی برخی مالکان و لجام‌گسیختگی اجاره‌بها گرفته شود.

وی با انتقاد از تمدید خودکار اجاره‌نامه گفت: اینکه گفته شود قراردادهای اجاره به صورت خودکار تمدید شود، بحث دارد. نمی‌توان به موضوع یک طرفه نگاه کرد و بدون رضایت مالک بر تمدید قراردادهای اجاره پافشاری کرد. باید نتیجه خوبی بر بازار اجاره‌بها بگذارد.

## ■ نبود ضمانت اجاره‌بها

رشد ۴۹ درصدی اجاره‌بها در تهران مطابق گزارش وزارت راه‌وشهرسازی و افزایش حدود ۳۲ درصدی این شاخص در کل کشور مطابق گزارش مرکز آمار طی یک سال اخیر در شرایطی رخ داده که در ۲ سال گذشته میزان مجاز افزایش سالانه در تهران ۲۵ درصد، دیگر کلانشهرها ۲۰ درصد و سایر شهرهای کشور ۱۵ درصد بود. بنابراین آمار نشان می‌دهد نرخ اجاره به طور رسمی بیش از ۲ برابر منظر سیاست‌گذار افزایش یافته است. گذشته از آنکه با توجه به تورم حدود ۴۰ درصدی سال‌های گذشته که هم‌اکنون به ۵۲ درصد رسیده، نقدهایی به سقف مجاز افزایش اجاره‌بها توسط برخی کارشناسان وارد شده اما تجربه ۲ سال گذشته نشان می‌دهد مهم‌ترین پاشنه آشیل تعیین حد مجاز برای قراردادهای اجاره، عدم ضمانت اجرایی آن است به طوری که در ۲ سال اخیر بسیاری از موجران براحتم حکم تخلیه را به دست مستأجر داده‌اند.

نرخ اجاره‌بهای یک مترمربع واحد مسکونی در تهران از اردیبهشت ۱۳۹۰ تا اردیبهشت امسال



## ■ نمایندگان مجلسی چه می‌گویند؟

وضعیت نابسامان بازار اجاره‌بهای مسکن موجب شده نمایندگان مجلس در صحبت‌های خود به این موضوع اشاره کنند. رئیس کمیسیون عمران مجلس معتقد است کم‌کاری در دولت قبل مهم‌ترین عامل گرفتاری مستأجران