

افزایش ۵۰.۶ درصدی نرخ اجاره‌بها در مرداد ۱۴۰۱ نسبت به مدت مشابه سال قبل

خون‌بها یا اجاره‌بها؟

نرخ رشد اجاره‌بها با عبور از سقف دستوری ۲۵ درصد همچنان در حال یکه‌تازی است



گروه اقتصادی: بانک مرکزی بنازی با انتشار آمار جدیدی از تحولات معاملات مسکن در شهر تهران، وضعیت نگران‌کننده‌ای را برای اجاره‌نشین‌ها توصیف کرد. به نظر می‌رسد برنامه مدون و مشخصی برای حل بحران اجاره‌بها در دولت وجود ندارد. اگر هم وجود دارد، به کندهایی می‌شود.

در این میان مستأجران، مستأصل و ناتوان‌تر از همیشه در انتظار اقدامی عاجل از سوی دولت هستند؛ اقدامی که پاسخگوی نیاز بازار مسکن باشد. همانطور که کارشناسان حوزه مسکن بارها تأکید کرده‌اند، عدم تولید مسکن در دولت قبل، تعادل عرضه و تقاضا را دچار اختلال کرده و نتیجه آن افزایش سرسام‌آور قیمت مسکن و اجاره‌بها است. اگر چه دولت سیزدهم وعده داده بود با اجرای طرح اقدام ملی مسکن و ساخت سالانه یک میلیون واحد مسکونی، معضل کمبود مسکن را در کشور حل می‌کند اما واقعیت این است که این طرح هنوز نتوانسته به اهداف از پیش تعیین شده خود دست یابد.

■ رشد ۴۰.۶ درصدی اجاره‌بهای ماهانه

در گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار معاملات اجاره‌بهای مسکن در مرداد ۱۴۰۱ آمده است نرخ اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران طی معاملات انجام شده مرداد امسال نسبت به مرداد سال گذشته ۴۵.۲ درصد رشد داشته است.

همچنین این شاخص (رشد اجاره‌بها) در کل کشور مرداد سال جاری در مقایسه با ماه مشابه سال گذشته با افزایش ۵۰.۶ درصدی مواجه شده است.

آمارها همچنین نشان می‌دهد اجاره مسکن در مرداد امسال نسبت به تیر سال جاری افزایش ۴.۶ درصدی در تهران و ۴.۷ درصدی در همه مناطق شهری کشور داشته است. به عبارت دیگر مستأجرانی که مرداد امسال اقدام به اجاره مسکن در شهر تهران کرده‌اند، ۴.۶ درصد بیشتر از افرادی که در تیرماه مسکن اجاره کرده‌اند، پول پرداخته‌اند. نکته قابل توجه این است که تیر امسال هم اجاره‌بها نسبت به خردادماه افزایش ۴.۵ درصدی داشت که نشان می‌دهد نه تنها رشد اجاره مسکن متوقف نشده، بلکه ادامه‌دار هم بوده است. رشد ۴.۶ درصدی اجاره مسکن در مرداد نسبت به تیر، بالاترین میزان رشد ماهانه اجاره‌بهای مسکن در ۵ ماهه امسال برآورد شده است.

بر اساس گزارش بانک مرکزی، متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کشور ۳۰ هزار و ۸۰۰ تومان با میانگین مساحت ۱۰۴ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۴ سال است که نسبت به فصل قبل (بهار ۱۴۰۰) ۹.۴ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل (تابستان ۱۳۹۹) ۵۸.۸ درصد افزایش داشته است.

■ تأثیر طرح تعیین سقف اجاره‌بها

بهار ۹۹ در بجه‌خه شیوع ویروس کرونا، برای نخستین بار و با هدف کنترل بازار اجاره‌بها، نهادهای سیاست‌گذار سقف افزایش اجاره‌بها در تهران را ۲۰ درصد تعیین کردند. سپس در خرداد سال ۱۴۰۰ ستاد ملی مقابله با کرونا سقف افزایش اجاره مسکن را ۲۵ درصد

اعلام کرد. تعیین دستوری سقف اجاره‌بها از همان ابتدا و از سوی کارشناسان بازار مسکن مورد انتقادهای فراوانی قرار گرفت و طبق آمارهای مراکز اقتصادی این طرح در تحقق اهداف خود چندان موفق نبود.

امسال نیز این مصوبه به شورای عالی هماهنگی سران قوا رفت و همان رقم سال گذشته (۲۵ درصد) برای سقف اجاره مسکن در قراردادهای تمدیدی رهن و اجاره مسکن به تصویب رسید و ابلاغ شد اما شواهد و آمارهای رسمی نشان می‌دهد طی ۳ سالی که از اجرای سیاست تعیین سقف اجاره بها می‌گذرد، روند افزایشی اجاره‌بها هرگز متوقف نشده است.

در حالی که محمود محمودزاده، معاون سابق مسکن و ساختمان وزارت راه‌وشهرسازی ادعا کرده بود با اعمال این سیاست، از روند افزایشی شدید اجاره‌بها کاستیم، برخی کارشناسان اقتصاد مسکن با این ادعای محمودزاده مخالفند و مدعی‌اند بازار عرضه و تقاضای اجاره مسکن، حتی در صورت مداخله دولت هم کار خود را می‌کند.

محمودزاده درباره اثرگذاری سیاست تعیین سقف اجاره‌بها طی ۳ سالی که این سیاست در حال اجراست، گفته بود: بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، رشد اجاره مسکن

نسبت به فصل قبل (پاییز ۱۴۰۰) ۲۲.۲ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل (زمستان ۱۳۹۹) ۵۶.۶ درصد افزایش داشته است.

همچنین برخی گزارش‌های منتشره از رشد ۶۰ درصدی اجاره‌بها در سال ۱۴۰۰ در شهر تهران نسبت به سال ۹۹ حکایت دارد. این در حالی است که میانگین تورم اجاره سالانه ۳ دهه اخیر ۲۲ درصد بوده است که از عبور رشد تورم اجاره مسکن از رقم ۴۰۰ درصد طی چند سال اخیر خبر می‌دهد.

■ شرایط بدتر می‌شود؟

بنا بر این گزارش، طرف ۴ سال گذشته قیمت مسکن رشد ۶۰۰ تا ۷۰۰ درصدی داشته و از آنجا که اجاره مسکن، تابعی از رشد قیمت مسکن است، همچنان شاهد افزایش اجاره‌بها خواهیم بود، چرا که هنوز بخش اجاره مسکن نتوانسته این فاصله با رشد قیمت مسکن را جبران کند. این یعنی اگر هر چه زودتر دولت در ساخت مسکن تعجیل نکند شرایط هر روز بدتر می‌شود.

■ کارشناسان بازار مسکن چه می‌گویند؟

وزیر راه‌وشهرسازی اردیبهشت امسال در جریان سفر به آذربایجان غربی، با بیان اینکه تعداد مستأجران در کشور ۸ میلیون است، گفت حدود ۵۰ درصد هزینه سبب خانوار مربوط به مسکن است و وعده داد در ۴ سال ابتدایی دولت سیزدهم به طور میانگین سالانه یک میلیون واحد مسکن در کشور ساخته می‌شود. ۸ میلیون مستأجر حدود ۱۰ درصد از جمعیت کشور را تشکیل می‌دهد، این در حالی است که طبق گفته کارشناسان بازار مسکن و بر مبنای

در پایان سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۸، ۲۲ درصد بود. علاوه بر اینکه در ستاد ملی مقابله با کرونا سقف اجاره‌بهای مسکن ۲۵ درصد تعیین شده بود که تنها ۷ درصد بیشتر از سقف تعیین شده، افزایش نشان می‌دهد و عمدتاً در قراردادهای جدید رهن و اجاره مسکن بود که این سقف را رعایت نکردند اما میزان رعایت سقف اجاره‌بها در قراردادهای تمدیدی، بیشتر بود، بنابراین اقدام ما در تعیین سقف اجاره‌بهای مسکن «هئیت» بود.

وی با استناد به اینکه سال ۱۳۹۹ میزان اثاث‌کشی‌ها بر اساس اعلام اتحادیه حمل‌ااثیه منزل، کاهش ۶۴ درصدی داشته، بر تأثیر تعیین سقف اجاره‌بهای مسکن بر کنترل بازار اجاره‌بها صحنه گذاشته بود.

ادعای رشد تنها ۷ درصدی (۱) اجاره مسکن نسبت به سقف تعیین شده در حالی مطرح می‌شود که مرکز آمار ایران اعلام کرده است متوسط مبلغ اجاره ماهانه زمستان ۱۴۰۰ به علاوه ۳ درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده در فصل مذکور (زمستان ۱۴۰۰) از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۱۰۶ هزار تومان با میانگین مساحت ۸۱ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۶ سال بوده است که

آمار تجمیعی مسکن، در حال حاضر ۴۵ درصد خانواده‌های کشور نیاز به مسکن را از طریق اجاره رفع می‌کنند؛ به عبارت دیگر از هر ۱۰۰ خانواده، ۴۵ خانواده مستأجر هستند و ۵۵ خانواده نیز در مسکن ملکی خود ساکنند. اگر چه این آمار نمی‌تواند مبنای تحلیل باشد اما بر اساس آمار مورد استناد از هر ۱۰۰ تقاضای جدید مسکن تنها ۳۰ تقاضا توانایی خرید مسکن ملکی را دارد و ۷۰ تقاضا به صورت اجاره‌نشینی نیاز مسکن را تامین می‌کند. این آمار ۷۰ درصدی تامین مسکن توسط تقاضای جدید بیانگر یک تغییر اساسی در بازار است. طبق گفته رضا قدسی‌پور، کارشناس بازار مسکن، مستأجران مناطق شهری کشور ۴۳ درصد از هزینه‌های خود را برای تامین سرپناه می‌دهند؛ رقمی معادل ۲.۲ برابر میانگین جهانی. البته این میزان در شهر تهران بیش از ۵۰ درصد هزینه‌های مستأجران را شامل می‌شود. این سهم از سید هزینه است، به این معنا که از هر یک میلیون تومان هزینه خانواده مستأجر در شهر تهران، ۵۰۰ هزار تومان فقط برای مسکن هزینه می‌شود؛ حال ممکن است درآمد این خانواده تناسبی با سید هزینه نداشته باشد و معادل کمتر از یک میلیون تومان باشد. بنابراین اگر سهم مسکن از هزینه‌های خانوارهای مستأجر به بیش از ۳۰ درصد برسد، خانواده ما دچار فقر مسکن شده است، چرا که افزایش سهم مسکن موجب می‌شود خانواده‌ها از هزینه‌های فرهنگی، بهداشتی، مراقبت شخصی، سفر و تفریح، رستوران رفتن، خرید پوشاک و کفش و لوازم خانه و لوازم شخصی و حتی هزینه‌های خوراکی خود کم کنند تا بتوانند از پس اجاره‌بها برآیند. حال بماند که در پایتخت سهم مسکن از سید هزینه خانواده مدت‌هاست عدد ۳۰ درصد را رد کرده و به نزدیکی ۵۰ درصد رسیده است.

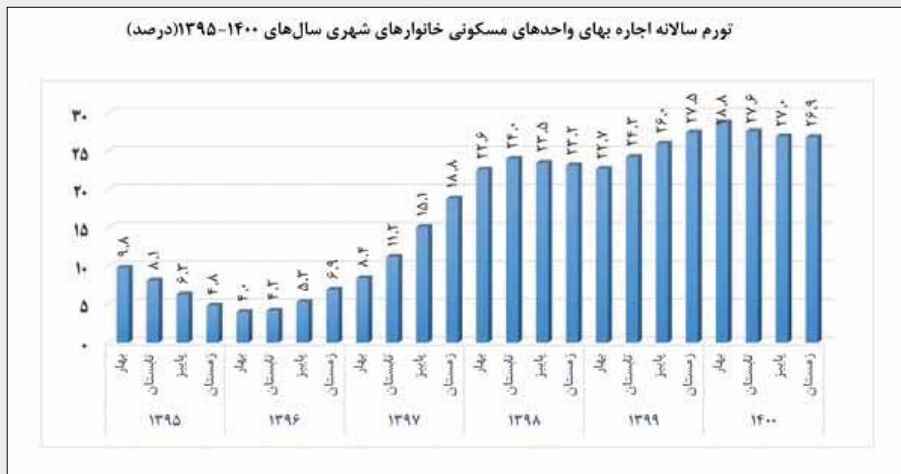
■ نیاز بازار مسکن به تنظیم‌گری

مهدی غلامی، از کارشناسان حوزه اقتصاد مسکن جندی پیش گفته بود مداخله دولت در بازار اجاره مسکن در شرایط کنونی ممکن است مشکلات احتمالی برای مردم و دستگاه قضا ایجاد کند. بازار مسکن حتماً نیاز به تنظیم‌گری و سیاست‌گذاری دارد ولی به شرط اینکه اولاً زیرساخت‌های لازم آن برقرار شود و ثانیاً سیاست‌گذاری‌ها مبنای منطقی داشته باشد. به گفته وی، مهم‌ترین نکته در بازار مسکن اعم از خرید و فروش یا اجاره این است که در شرایط فعلی در عرضه مسکن تفاوت چندانی ایجاد نشده است. نه خبری از تکمیل و تحویل ۴۰۰ هزار واحد طبق اقدام ملی است که قرار بود در ۲ سال آخر دولت قبل ساخته شود و نه ۲۵۰ هزار واحد مسکن مهر تکمیل شده است؛ مضاف بر اینکه این انتظار وجود دارد که با پیشرفت مناسب طرح نهضت ملی مسکن، مستأجران امیدوار به خانه‌دار شدن شوند.

■ ضرورت ساخت خانه‌های استیجاری

فریدین یزدانی، کارشناس مسکن نیز معتقد است ساخت ۴ میلیون مسکن به دلیل کمبود منابع مالی دشوار است، لذا دولت باید برای کنترل بازار اجاره به سمت ساخت خانه‌های ۴۰ متری استیجاری حرکت کند. با این اقدام می‌توان عدالت را در بخش مسکن کشور برقرار کرد، چرا که با توجه به اینکه بخش قابل توجهی از درآمد خانوارها صرف تامین مسکن می‌شود، اگر دولت بتواند واحدهای استیجاری را در اختیار اقسار هدف قرار دهد، این خانوارها به اصطلاح از «خورد و خوراک» خود نمی‌زنند تا سرپناهی را برای خود تامین کنند. به گفته وی، در دولت دوازدهم این نگاه وجود داشت که دولت می‌خواست فوری بازار اجاره مسکن را کنترل کند اما شکست خورد. دولت باید بداند بازار اجاره مسکن نه با تعیین سقف افزایش

در گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار معاملات اجاره‌بهای مسکن در مرداد ۱۴۰۱ آمده است نرخ اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران طی معاملات انجام شده مرداد امسال نسبت به مرداد سال گذشته ۴۵.۲ درصد رشد داشته است



محمود اولاد، کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» عنوان کرد

رشد اجاره‌بها هم‌زمان با کاهش درآمد سرانه خانوارها



محمود اولاد، کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» با اشاره به تأثیر معکوس طرح تعیین سقف اجاره‌بها بر کاهش نرخ اجاره مسکن گفت: موضوع افزایش نرخ اجاره‌بها ریشه در کاهش درآمد سرانه مردم در کشور دارد که طی ۱۰ سال گذشته تشدید شده است. به گفته وی، درآمد سرانه مردم در کشور به دلیل کاهش شدید نرخ رشد اقتصادی، شدت کم شده است. در واقع در یک دهه اخیر متوسط نرخ رشد اقتصادی در کشور در حد صفر بوده و این امر موجب شده درآمد سرانه کاهش یافته و مردم عملاً فقیرتر شوند.

وی افزود: طبق گزارشی که مرکز پژوهش‌های مجلس سال ۹۸ ارائه کرد، درآمد حقیقی مردم در سال ۹۸ معادل ۴ درصد نسبت به سال ماقبل آن کاهش داشته است. این

بدان معناست که قدرت خرید مردم کمتر شده، لذا خانوارها مجبورند برخی مصارف غیرضروری خود را حذف کنند. اولاد اضافه کرد: اگرچه برخی مصارف خانوارها از جمله سفر، تفریح، پوشاک و به طور کلی نیازهای غیرضروری قابل حذف شدن است اما مسکن از آن دست نیازهای ضروری و غیرقابل حذف است، در نتیجه با توجه به کاهش درآمدها، خانوارها مجبور می‌شوند از کیفیت محل سکونت خود بکاهند. به عبارت دیگر خانواری که قصد خرید خانه داشته، مجبور به اجاره‌نشینی می‌شود، از طرفی مستأجران مجبور به اجاره واحدهای کوچک‌تر یا اجاره واحدهای

مسکونی در حاشیه شهر می‌شوند و این فرآیند همچنان ادامه پیدا می‌کند. به گفته وی، تغییر نحوه تصرف مسکن به واسطه کاهش توان مالی خانوارها به وجود می‌آید، بویژه خانوارهایی که تا پیش از این قصد خرید ملک داشتند، به واسطه کاهش درآمد حقیقی، مجبور به اجاره مسکن می‌شوند. در این شرایط بازار اجاره با انبوهی از تقاضا مواجه شده که توان پاسخگویی به آن را به دلیل عدم عرضه مسکن ندارد و این یک معادله ساده است که با کاهش عرضه و افزایش تقاضا، قیمت‌ها افزایش پیدا می‌کند.

■ نتیجه معکوس طرح‌های دستوری

اولاد معتقد است در این شرایط تعیین دستوری نرخ اجاره‌بها - که قرار بود قیمت‌ها را در بازار اجاره مسکن کنترل کند - نتیجه عکس خواهد داد، چرا که همچنان اصل قضیه که کاهش درآمد و عدم ساخت و ساز مسکن است، پابرجاست و اینگونه تصمیمات شکاف میان عرضه و تقاضا را بیشتر می‌کند. کارشناس اقتصاد مسکن ادامه داد: با تعیین دستوری نرخ، بسیاری از مالکان عطاء اجاره ملک‌شان را به تقاضای می‌بخشند و ترجیح می‌دهند برای روبرو نشدن با دولت از خیر اجاره ملک‌شان بگذرند یا اینکه با تنظیم قراردادهای صوری، ملک خود را به افراد نزدیک خانواده خود اجاره دهند. وی در پایان گفت: تا زمانی که رشد اقتصادی در کشور محقق نشود و درآمد سرانه مردم مطابق با تورم موجود افزایش پیدا نکند و از طرفی عرضه مسکن مطابق نیاز جامعه نباشد، بازار اجاره مسکن همچنان با بحران مواجه خواهد بود.

با بالاترین سرعت، بدون قطعی دانلود کنید

حجم نامحدود و پرسرعت با انتخاب اینترنت باکیفیت