

علت افزایش فایل «رهن کامل» در بازار اجاره

گروه تازه‌ای از موجران در بازار اجاره مسکن تهران رصد شد. با افزایش تقاضای فروش خودروی خارجی، حجم موجران در بازار اجاره مسکن پایتخت، افزایش پیدا کرد. موجران جدید اغلب آپارتمان‌ها را به شکل رهن کامل اجاره می‌دهند. این پدیده اثر مصوبه مجلس برای آزادسازی واردات خودرو را نشان می‌دهد.

به گزارش سایت خبری پرسون، اثر مصوبه مجلس درباره آزادسازی واردات خودرو در بازار مسکن رهگیری شد. در حالی که بازار خودرو به دنبال تصویب طرحی در مجلس مبنی بر آزادسازی واردات این کالای مصرفی، سرمایه‌ای در هفته‌های اخیر دستخوش تحولاتی شده، بازار مسکن نیز تحت تاثیر این تحولات قرار گرفته است. این تاثیرپذیری در بازار مسکن به دو شکل افزایش تقاضای خرید سرمایه‌ای ملک و افزایش عرضه آپارتمان‌های اجاری در قالب «رهن کامل» منعکس شده است.

تحقیقات میدانی نشان می‌دهد از زمانی که موضوع تصویب طرح آزادسازی واردات خودرو در ازای ارز حاصل از صادرات مطرح شد، پالس‌های شفاف‌ی از اثرپذیری بازار خودرو از طرح مذکور دریافت شد. علاوه بر اثر قیمتی که به شکل افت قیمت خودرو در همان روزهای نخست در بازار منعکس شد، یک تحول دیگر به دنبال تصویب این طرح در صحن مجلس شورای اسلامی، شکستن قفل احتکار خودرو در کشور بود.

طرح آزادسازی واردات خودرو البته به دلیل دچار بودن به دو اشکال متنی، در گام اول از سوی شورای نگهبان به مجلس عودت داده شد تا این اشکالات برطرف و دوباره به این شورا ارسال شود تا شورای نگهبان نظر نهایی خود را درباره آن اعلام کند. بنابراین اگرچه هنوز طرح مذکور مرحله تایید شورای نگهبان را پشت سر گذاشته و برای اجرا به دستگاه‌های مرتبط ابلاغ نشده است، اما همین گذراندن مرحله تصویب در مجلس بلافاصله اثر خود را در بازار خودرو نشان داد و احتکار سنگین دو سه سال اخیر که در بازار خودرو شکل گرفته بود، شکسته شد که حاصل آن افزایش عرضه خودرو در بازار ظرف هفته‌های اخیر بوده است.

به دنبال تصویب این طرح، محتکرانی که در طول سه سال اخیر خریدهای سرمایه‌ای خودرو داشته‌اند، پی بردند که به زودی با تایید نهایی این طرح، قیمت خودرو از سطح نامتعارف فعلی پایین می‌آید و در نتیجه ترجیح دادند هر چه زودتر نسبت به فروش خودرو و انتقال سرمایه خود به بازارهای دیگر اقدام کنند. به این ترتیب در هفته‌های اخیر تقاضای فروش خودرو افزایش پیدا کرد و کسانی که توانستند خودروهای خود را بفروشند، سرمایه‌ای روانه بازار باثبات مسکن کردند.

در نخستین هفته‌های پاییز امسال بخشی از موجر اولی‌های بازار اجاره مسکن که برای نخستین بار آپارتمان‌های خود را در بازار اجاره عرضه کرده‌اند، همان کسانی هستند که در شهریور ماه یا روزهای نخست مهر، خودروهای خود را فروخته و به جای آن خانه خریده‌اند یا اینکه خودرو را با آپارتمان مسکونی تهاتر کرده‌اند؛ کمالینکه به اذعان واسطه‌ها، در روزهای اخیر تعداد کسانی که در بازار فروش مسکن تمایل به تهاتر خودرو با آپارتمان‌های نقلی یا میان‌مترای داشته‌اند، قدری بیشتر از ماه‌های سپری شده از ابتدای امسال تا مرداد بوده است. این موضوع حتی سبب شده برخی از فروشندگان‌های مسکن به صراحت در متن آگهی‌های ملکی اعلام کنند که قصد تهاتر با خودرو ندارند و فقط در ازای وجه نقد، حاضر به فروش آپارتمان خود هستند.

طبعاً جنس خریدهای اخیر بازار مسکن سرمایه‌ای بوده و در نتیجه این خریداران بلافاصله پس از انجام معامله، املاک خود را در بازار اجاره فایل کرده‌اند و از طرفی با توجه به اینکه سرمایه‌گذار بوده‌اند، تمایل بیشتری به عرضه آپارتمان خود به صورت «رهن کامل» دارند. همین موضوع سبب شده بر تعداد فایل‌های رهن کامل در بازار اجاره افزوده شود. در واقع مبدا موجران جدید در بازار مسکن، بازار خودرو بوده است. به این ترتیب تحت تاثیر تحولی که در بازار خودرو به خاطر تصویب طرح آزادسازی واردات خودرو به وجود آمد، اکنون شاهد ورود گروه جدیدی از موجران به بازار اجاره مسکن هستیم. این رخداد همچنین منشأ افزایش فایل‌های رهن کامل در بازار اجاره مهرماه را توضیح می‌دهد.

تحقیقات میدانی از بازار اجاره مسکن در شروع پاییز همچنین نشان می‌دهد علاوه بر این گروه از موجران، متقاضیان تبدیل به احسن آپارتمان نیز گروه دیگری از موجران بازار اجاره در حال حاضر هستند. البته این تبدیل به احسنی‌ها در یکی دو ماه اخیر هم از جنس «سرمایه‌ای» و هم از جنس «مصرفی» بوده‌اند اما عموم متقاضیان تبدیل به احسن آپارتمان مصرفی و محل سکونت خود، خانه جدید را نیز برای سکونت خود خریداری می‌کنند و در نتیجه واحدهای خریداری شده توسط آنها سر از بازار اجاره درمی‌آورد.

در مقابل متقاضیان تبدیل به احسن واحدهایی که با هدف در امان نگه داشتن نقدینگی خود از عوارض تورم، خریده بودند نیز به دنبال ثبات چند ماهه در بازار مسکن که از فروردین امسال آغاز شده و ظاهراً همچنان ادامه دارد، در ماه‌ها و هفته‌های اخیر وارد بازار مسکن شدند و برای خرید واحد بزرگ‌تر با امکانات بیشتر در همان منطقه یا نقل مکان به محله‌های مرغوب‌تر شهر اقدام کردند. این گروه نیز بعضاً کسانی بوده‌اند که هم مسکن و هم خودرو با انگیزه سرمایه‌گذاری خریده بودند و اخیراً با فروش خودرو تصمیم گرفتند، نسبت به بهبود موقعیت، مترای یا سن بنای آپارتمان سرمایه‌ای خود اقدام کنند. به این ترتیب متقاضیان تبدیل به احسن آپارتمان‌های سرمایه‌ای نیز گروه دیگری از موجران پاییزی را تشکیل می‌دهند.

اما در سوی دیگر بازار، متقاضیان اجاره در بازار پاییزی چه کسانی هستند؟ پیش‌تر با انتشار گزارشی در تبیین شرایط بازار اجاره مسکن در تابستان

توضیح داده بود که تمایل به تمدید قراردادهای سال گذشته، امسال به مراتب بیشتر از سال گذشته است و با توجه به مصوبه ستاد مقابله با کرونا که برای افزایش اجاره‌ها سقف تعیین کرده است، بسیاری از موجران ترجیح دادند با مستاجر خود برای یک سال سکونت دیگر توافق کنند و موضوع به طرح دعوی حقوقی و اتلاف وقت در شوراها حل اختلاف منجر نشود.

همین موضوع سبب شد هم از میزان تقاضا و هم از میزان عرضه آپارتمان‌های اجاری در تابستان امسال به شدت کاسته شود و حال و هوای فصل طلایی نقل و انتقالات ملکی امسال با تمام سال‌های گذشته از جهت حجم عرضه و تقاضا متفاوت بود.

به همان نسبت و با توجه به پایان تابستان و شروع فصل کم‌رونق بازار اجاره یعنی پاییز، تقاضای اجاره مسکن در بازار فعلی پایین است. البته مستاجران جدید همواره بخشی از تقاضای بازار اجاره را شامل می‌شوند و اکنون نیز تعدادی از آنها در بازار حضور دارند. اما در کنار این گروه، متقاضیان تبدیل به احسن که ظاهراً فعلاً مهم‌ترین عنصر در بازار معاملات خرید و اجاره مسکن هستند در این بازار نیز حضوری پررنگ‌تر از گذشته دارند. بخشی از متقاضیان اجاره مسکن در بازار کم‌رمق پاییزی کسانی هستند که قصد تبدیل به احسن آپارتمان مصرفی خود را دارند اما از آنجا که بودجه کافی برای خرید خانه مطلوب خود ندارند و مایل هستند آپارتمان نوساز خریداری کنند، به «پیش‌خرید» روی آورده‌اند؛ موضوعی که با توجه به تورم بالای مصالح ساختمانی و افزایش هزینه‌های ساخت، با استقبال گروهی از سازندگان فعال در بازار ساخت و ساز روبه‌رو شده است. بنابراین این گروه از متقاضیان تبدیل به احسن آپارتمان خود را فروخته و واحدی که در مراحل اولیه یا میانی ساخت قرار دارد را از سازنده پیش‌خرید می‌کنند تا بتوانند خریدی دست‌کم ۱۰ درصد ارزان‌تر از آپارتمان آماده تحویل انجام دهند و زمان کافی برای تامین کسری نقدینگی خود تا زمان تحویل ملک داشته باشند. این گروه ناگزیر هستند به مدت یک تا دو سال واحدی را اجاره کنند تا آپارتمان پیش‌خرید شده آنها تکمیل شود.

به گفته فعالان بازار ساخت و ساز، پیش‌فروش مسکن مورد استقبال سازندگانی قرار گرفته که با کمبود نقدینگی برای تامین مصالح روبه‌رو بوده‌اند یا اینکه فضای کافی برای دیوبی مصالح در اختیار دارند و می‌توانند نیاز پروژه خود را یکجا خریداری کنند تا از عواقب تورم احتمالی ماه‌های آتی در امان بمانند، اما نقدینگی لازم برای این امر را در اختیار ندارند.

آخرین وضعیت تورم اجاره

آمار رسمی از وضعیت تورم اجاره مسکن در تابستان امسال هنوز منتشر نشده و حتی اگر منتشر شود، با توجه به اینکه حجم زیادی از قراردادهای اجاره ثبت رسمی نمی‌شود، الزاماً نمی‌تواند به‌طور کامل وضعیت بازار اجاره را تفسیر و تبیین کند. اما تحقیقات میدانی از واسطه‌های ملکی فعال در بازار مسکن و نیز بررسی فایل‌های اجاره موجود در بازارهای نیازمندی‌های آنلاین ملکی نشان می‌دهد تورم اجاره مسکن در مناطق لوکس شمال شهر تهران به مراتب بیشتر از سایر مناطق بوده است. در تابستان امسال تورم نقطه‌ای اجاره مسکن در شمال شهر بین ۴۰ تا ۶۰ درصد برآورد می‌شود که نسبت به تورم ۱۰۰ درصدی در این مناطق در سال گذشته، کمتر است و این یعنی سرعت رشد اجاره‌ها در مناطق مذکور پایتخت کاهش یافته است. در عین حال اوضاع تورم در مناطق متوسط و میانی شهر به مراتب بهتر بوده و میانگین رشد اجاره‌ها در این مناطق نسبت به تابستان پارسال بین ۲۵ تا ۳۵ درصد برآورد می‌شود. البته به نظر می‌رسد در پاییز باید منتظر کاهش بیشتری در شیب رشد اجاره‌ها باشیم چراکه تعداد متقاضیان اجاره در پاییز حتی از تابستان استثنایی امسال نیز کمتر است و موجران ناگزیر هستند انعطاف بیشتری در تعیین قیمت نشان دهند.

به گفته واسطه‌ها، هر سال به شکل سنتی در پاییز میزان رشد اجاره‌های پیشنهادی توسط موجران نسبت به فصل قبل کاهش پیدا می‌کند و به نظر می‌رسد رشد اجاره‌ها در پاییز امسال نسبت به تابستان بین ۵ تا ۱۰ درصد کمتر از رشد تابستانی این نرخ باشد. بر اساس داده‌های ناکامل موجود از قراردادهای اجاره مسکن، تورم اجاره‌ها در تابستان پارسال ۵۰ و در تابستان امسال در کل شهر تهران ۳۵ درصد برآورد شد. کم‌تعداد بودن مستاجران در حال جست‌وجو در پاییز همچنین سبب شده بسیاری از موجران بخشی از مبلغ رهن و اجاره را قابل تبدیل اعلام کنند و با جست‌وجوگران آپارتمان‌های اجاری حاضر در بازار به نوعی کنار بیایند. البته گفته می‌شود یک گروه از مستاجران نیز با توجه به وضعیت نامطلوب بازار اجاره، عزم کرده‌اند که در بازار نسبتاً باثبات فعلی، آپارتمان نقلی در مناطق میانی یا حتی جنوبی شهر خریداری و در آنجا سکونت کنند. اما این تعداد به حدی نیست که منجر به تحرک جدی در نبض معاملات مسکن شود.

منبع: دنیای اقتصاد