

هزینه اجاره مسکن در قله جدید قرار گرفت

اجاره‌بها در مسیر رشد تند، باز هم رکورد زد. آمار رسمی از تورم ۵۲ درصدی اجاره در پایتخت طی ماهی که گذشت، حکایت دارد. این نرخ رشد نقطه‌ای اجاره‌بهای مسکن در طول سه دهه گذشته سابقه نداشته است. در حال حاضر سرعت رشد اجاره‌بها ۳ برابر رشد قیمت مسکن است. بررسی‌ها نشان می‌دهد صعود تورم اجاره با سه محرک در سمت عرضه و یک عامل در سمت تقاضای اجاره رقم خورده است. مهم‌ترین محرک رشد اجاره‌بها «کمبود شدید آپارتمان اجاره‌ای» در شهر تهران است که یک سیاست غلط عامل آن است.

به گزارش سایت خبری پرسون، هزینه اجاره‌نشینی در پایتخت با ثبت تورم ۵۲ درصدی در آبان‌ماه، به قله جدید رسید. سرعت رشد اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران در حالی به شدت افزایش یافته است و رکورد تاریخی بیشترین سطح تورم در این بازار در آبان ماه به ثبت رسید که دست‌کم ۳+۱ بالابر اجاره‌بهای آپارتمان‌های مسکونی در این رکوردشکنی نقش داشته‌اند.

آبان امسال میانگین اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران در مقایسه با آبان سال گذشته ۵۲ درصد افزایش یافت که این میزان رشد بی‌سابقه‌ترین تورم اجاره مسکن دست‌کم در سه دهه اخیر (به لحاظ تغییرات سالانه نرخ اجاره مسکن) بوده است.

تورم اجاره مسکن شهر تهران در حالی همراه امسال با عبور از رشد ۴۸ درصدی، رشد بی‌سابقه با پایان نخستین ماه از فصل پاییز در ۳۰ سال گذشته را تجربه کرد که آبان ماه امسال با افزایش سرعت رشد اجاره‌بها و عبور تورم این بازار از مرز ۵۰ درصد، رکورد تاریخی جدیدی به لحاظ بالاترین میزان رشد اجاره‌بهای آپارتمان‌های مسکونی در شهر تهران به ثبت رسید.

این میزان افزایش اجاره‌بها به‌ویژه در مقطع زمانی فعلی که تورم نقطه به نقطه مسکن به کمترین میزان خود طی سه سال اخیر رسیده است، مساله‌ای قابل تامل است.

به‌ویژه آنکه رکورد تاریخی تورم اجاره مسکن در حالی در آبان ماه شکسته و بالاترین سرعت رشد اجاره مسکن در این بازار تجربه شده است که نیمه پاییز در هر سال معمولاً آرام‌ترین زمان در بازار اجاره به لحاظ تحولات قیمتی و سطح تقاضا برای اجاره مسکن است.

در واقع بالاترین سطح تورم اجاره‌بهای مسکن طی سه دهه گذشته در آبان ماه در حالی به ثبت رسیده است که در هر سال معمولاً به دلیل اتمام فصل اوج جابه‌جایی‌ها، بازار اجاره پاییزی آرام‌ترین شرایط را در مقایسه با سایر ماه‌ها و فصول سال، تجربه می‌کند.

به این ترتیب یک نکته تامل‌برانگیز مربوط به این پرسش است که چرا در میانه پاییز و در حالی که در هر سال معمولاً این مقطع زمانی آرام‌ترین فصل به لحاظ تحولات قیمتی در بازار اجاره بود، این بازار آبان ماه امسال، رکورد تاریخی بالاترین تورم را از آن خود کرده است؟

به عبارت دیگر این دوگانگی در بازار اجاره مسکن یعنی ثبت تورم تاریخی به لحاظ بالاترین میزان رشد بهای اجاره در فصل کم‌تقاضای این بازار، ناشی از چه عامل یا چه عواملی است؟

سه دلیل از سمت عرضه

بررسی‌ها در این باره نشان می‌دهد دست‌کم ۳+۱ عامل در ثبت این رکورد تاریخی موثر بوده است. سه علت از این چهار دلیل مربوط به سمت عرضه واحدهای مسکونی استیجاری است.

نخستین علت به بن‌بست فروش آپارتمان‌های اجاره‌ای از سوی برخی از موجران مربوط می‌شود. طی ماه‌های اخیر برخی از موجران که به هر دلیل قصد فروش واحدهای مسکونی خود را داشته‌اند موفق به تخلیه ملک اجاره‌ای و فروش واحد نشده‌اند. علت این موضوع به برخی قوانین جدید در این زمینه به دلیل تمهیدات ضدکروناپی مربوط می‌شود. دولت از سال گذشته با نیت کمک به مستاجرها و کاستن بار فشار مضاعف اجاره‌نشینی ناشی از شیوع ویروس کرونا و تعطیلی یا نیمه تعطیل شدن برخی از کسب و کارها، قوانینی را در حوزه ارتباط مستاجران با موجرها وضع و ابلاغ کرد.

در قالب این مصوبه که از سوی ستاد ملی مقابله با کرونا ابلاغ شد شرایط دریافت حکم تخلیه برای موجرها تا پایان دوره شیوع کرونا بسیار دشوار شده است. تحت تاثیر این قوانین بسیاری از موجرها در ماه‌های گذشته موفق به تخلیه ملک خود نشدند. از این رو نوعی نگرانی در موجرها از بابت عدم امکان تخلیه آپارتمان خود در صورت نیاز ایجاد شده است. همین موضوع عرضه واحدهای مسکونی به بازار اجاره را کاهش داده است.

تحقیقات میدانی و اظهارات واسطه‌های معاملات مسکن در مناطق مصرفی از افت محسوس عرضه فایل اجاره به بازار پاییز خبر می‌دهد. این فعالان و واسطه‌های بازار اجاره نخستین و مهم‌ترین دلیل این موضوع را افزایش نگرانی در بین موجرها از بابت دشوار شدن فرآیند تخلیه واحدهای مسکونی خود در مقطع زمانی حاضر عنوان می‌کنند.

دومین علت به کاهش شدید خریدهای غیرسرمایه‌ای با مدل عرضه واحدها به بازار اجاره دست‌کم برای مدت زمان یک‌سال مربوط می‌شود. در سال‌های گذشته بخش زیادی از خانه‌اولی‌ها برای جبران کسری بودجه خود در زمان خرید آپارتمان، واحدهای خریداری شده را برای مدت زمان یک‌سال به بازار اجاره عرضه می‌کردند. بعد از یک‌سال پس از تأمین مابه‌التفاوت بودجه خود در زمان خرید با قیمت واحد مسکونی خریداری شده، اقدام به سکونت در آپارتمان خود می‌کردند.

طی سه سال گذشته همزمان با بروز جهش قیمت در بازار معاملات مسکن و ادامه آن در سه سال متوالی، عملاً عمده این گروه از متقاضیان به حاشیه بازار پرتاب شدند و توان خرید مسکن حتی با مدل یک‌سال اجاره‌داری برای تأمین کسری بودجه خرید آپارتمان از دست رفت. همین موضوع منجر به کاهش شدید عرضه فایل اجاره مسکن به بازار ملک شد.

ضمن آنکه خریدهای سرمایه‌ای نیز در یک‌سال اخیر در بازار مسکن محدود شده است. به دلیل از دست رفتن جاذبه سرمایه‌ای در بازار به دلیل نبود چشم‌انداز رشد کوتاه‌مدت قیمت مسکن به میزان محسوس، حجم خریدهای سرمایه‌ای از بازار که عمده آنها به بازار اجاره عرضه می‌شد نیز به شدت کاهش یافته است. این عامل نیز در کنار افت خریدهای مصرفی با مدل عرضه یک‌ساله آپارتمان به بازار اجاره در افزایش سرعت رشد اجاره‌بهای مسکن در پاییز و ثبت رکورد تاریخی در این زمینه موثر بوده است.

عامل سوم مربوط به حرکت بازار اجاره به سمت احیای رابطه متعارف از دست رفته قیمتی با بازار مسکن است. همواره نسبت متعارف قیمت به اجاره مسکن که در اصطلاح به آن نسبت P به R گفته می‌شود، بین عدد ۱۵ تا نهایتاً ۲۴ قرار دارد. این نسبت به دلیل جهش شدید قیمت مسکن در سه سال اخیر هم‌اکنون به بالاتر از عدد ۳۰ رسیده است. بنابراین بازار اجاره در حرکت به سمت احیای این رابطه از دست رفته در حال ثبت تورم‌های شدید است.

بازار اجاره مسکن در تلاش برای احیای رابطه متعارف از دست رفته قیمت با بازار مسکن تقریباً از اول امسال حرکت خود را برای کاهش فاصله ایجاد شده آغاز کرد و به همین علت از ابتدای امسال، تورم در بازار اجاره روند صعودی به خود گرفت.

فروردین امسال در حالی تورم نقطه به نقطه در بازار اجاره مسکن به ۳۲ درصد رسید که این میزان در اردیبهشت نیز ۳۲ درصد گزارش شد. اما از اردیبهشت ماه روند تورم اجاره صعودی شد. در خرداد ماه این میزان به ۳۴ درصد و در تیرماه به ۳۵ درصد رسید. سرعت رشد اجاره‌بهای مسکن از مرداد ماه افزایش یافت و در این ماه تورم ۳۸ درصدی در بازار اجاره به ثبت رسید. در شهریور ماه تورم اجاره به کانال جدید یعنی کانال ۴۰ درصدی وارد شد و سطح اجاره‌بهای مسکن در این ماه در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۴۳ درصد رشد کرد. تورم در بازار اجاره مهرماه به ۴۸ / ۴ درصد رسید.

در آبان ماه با رسیدن به قله جدید، بالاترین تورم اجاره مسکن در سه دهه گذشته یعنی رشد ۵۲ درصدی میانگین اجاره‌بها در پایتخت به ثبت رسید. این در حالی است که تورم نقطه به نقطه در بازار معاملات مسکن دقیقاً از ابتدای امسال روند کاهشی در پیش گرفت.

دقیقاً از ابتدای تابستان که سرعت رشد قیمت در بازار معاملات خرید و فروش مسکن به میزان قابل توجهی کاهش یافت، روند تورم در بازار اجاره به‌طور محسوس افزایش یافت و سرعت رشد اجاره‌بها بالا رفت. در مردادماه تورم ۲ نسبت به تورم P افزایش یافت. به این معنا که در این ماه سرعت رشد اجاره‌بها از سرعت رشد قیمت مسکن سبقت گرفت. در ماه‌های بعد همزمان با کاهش محسوس سرعت رشد قیمت در بازار معاملات خرید و فروش واحدهای مسکونی، سرعت رشد اجاره‌بها به میزان قابل توجهی افزایش یافت. در واقع سبقت تورم اجاره نسبت به تورم مسکن (سبقت تورم R به تورم P) به دو علت عمده رخ داده است.

نخستین علت به کاهش سرعت رشد قیمت مسکن در نتیجه ورود بازار ملک به فاز پساجهش و پیشروی بازار در این فاز برمی‌گردد. از مردادماه سرعت رشد قیمت مسکن که از ابتدای سال نزولی شده بود به میزان محسوس کاهش یافت و این روند نزولی تا پایان آبان ماه و با سرعت بالاتر ادامه یافت.

در مقابل اجاره‌بهای مسکن با سرعت بالاتری رشد کرد. علت این موضوع به تلاش بازار اجاره برای احیای رابطه متعارف قیمتی از دست رفته خود با بازار مسکن مربوط می‌شود. در واقع بازار هم‌اکنون در مسیر احیای رابطه متعارف P به R است. رابطه‌ای که معمولاً باید بین اعداد ۱۵ تا ۲۴ و نهایتاً ۲۵ باشد اما هم‌اکنون از عدد ۳۰ نیز عبور کرده است.

افزایش تقاضا در بازار اجاره

گذشته از سه دلیل مطرح شده درباره علل رشد شدید اجاره‌بهای مسکن در ماه‌های اخیر و ثبت بالاترین رکورد تورم اجاره در آبان ماه امسال، یک دلیل این موضوع نیز مربوط به سمت تقاضای بازار اجاره مسکن است. معمولاً در هر سال با اتمام فصل اوج جابه‌جایی‌ها در بازار اجاره -تابستان- از ابتدای پاییز تقاضا در بازار اجاره روند کاهشی می‌گرفت و سطح تقاضا در نیمه پاییز به کمترین میزان می‌رسید. اما در سال جاری، یک علت عمده موجب شد روال هر سال در بازار اجاره به لحاظ کاهش سطح تقاضا در بازار پاییزه اجاره تکرار نشود.

در یک‌سال گذشته هم به دلیل شیوع کرونا و هم به دلیل برخی انتظارات از سمت مستاجرها و حتی موجران درباره امید به ایجاد گشایش در بازار معاملات مسکن (خرید و فروش و اجاره) بخش زیادی از موجران و مستاجرها اقدام به تمدید شفاهی قراردادهای سال قبل برای مدت چند ماه کردند.

با اتمام مدت چند ماهه مستاجران برای ادامه سکونت در واحدهای استیجاری، در میانه پاییز تقاضا در این بازار افزایش یافت.

در واقع روال هر ساله بازار اجاره در پاییز که کاهش تقاضا در این بازار به دلیل اتمام فصل اوج جابه‌جایی مستاجرها بود امسال متفاوت بوده و به صورت افزایش تقاضا در این بازار تغییر کرده است. البته این افزایش تقاضا نسبت به فصل اوج جابه‌جایی یعنی تابستان نیست و تقاضا در بازار اجاره

مسکن میانه پاییز در مقایسه با حجم تقاضا در این بازار در مقطع زمانی مشابه سال‌های قبل افزایش یافته است. در واقع یک دلیل مهم در افزایش حرارت بازار اجاره در میانه پاییز برخلاف سال‌های قبل، افزایش تقاضا در این بازار است. این در شرایطی است که بنا به دلایلی که در فوق به آن اشاره شد، تقاضا در حالی در بازار اجاره پاییز امسال نسبت به پاییز سال‌های قبل افزایش یافته است که در مقابل حجم عرضه به این بازار با افت محسوس همراه شده است.

این عامل در کنار سه عامل دیگر رشد شدید اجاره‌بهای ملک در آبان ماه و ثبت رکورد بالاترین تورم در بازار اجاره را موجب شده است.

تورم شدیدتر در کشور

تورم اجاره‌بهای مسکن شهر تهران در آبان ماه امسال در مقایسه با آبان سال گذشته در حالی معادل ۵۲ درصد بوده است که این میزان تورم در همین بازه زمانی در کشور شدیدتر گزارش شده است. آمارهای بانک مرکزی حاکی است میانگین اجاره‌بها در کشور در این بازه زمانی - آبان ۱۴۰۰ در مقایسه با آبان ماه ۹۹- حدود ۵۵ درصد افزایش یافت.

این در حالی است که این میزان بیش از دو برابر سقف مجاز تعیین شده از سوی ستاد ملی مقابله با کرونا برای افزایش اجاره‌بهاست. مطابق مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا، از سال گذشته موجران در شهر تهران تا سقف ۲۵ درصد، در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر تا سقف ۲۰ درصد و در سایر شهرها تا سقف ۱۵ درصد مجاز به افزایش اجاره‌بها بودند که این موضوع در هیچ کدام از ماه‌ها محقق نشد و تورم اجاره به مراتب بیش از این میزان بود. در آبان ماه تورم اجاره هم در تهران و هم در سایر شهرها بیش از دو برابر سقف مجاز رقم خورد.

نسخه نجات بازار اجاره

قله‌پیمایی تورم اجاره‌بها در میانه پاییز ۱۴۰۰ در حالی رقم خورده است که مصوبه تعیین سقف مجاز اجاره‌بها بر خلاف نیت خیر سیاستگذار عملاً با شکست مواجه شد.

کارشناسان معتقدند دولت باید به سرعت اجرای این مصوبه را متوقف کند. چرا که با یک ارزیابی ساده درباره نکات مثبت و منفی این مصوبه این نتیجه حاصل می‌شود که این اقدام نه تنها دارای آثار مثبت از جمله کنترل تورم در بازار اجاره نبوده است بلکه بالاترین تورم در این بازار در زمان اجرای این مصوبه به ثبت رسیده است.

از سوی دیگر این مصوبه منجر به نگرانی سمت عرضه واحدهای استیجاری شده و عملاً با کاهش عرضه به بازار اجاره از سوی موجران به دنبال اجرای این قانون، رشد شدید اجاره‌بها به زیان مستاجرها رقم خورده است.

کارشناسان راهکار درست و عملیاتی برای کنترل تورم در بازار اجاره را در افزایش عرضه به این بازار می‌دانند. آنها معتقدند دولت می‌تواند از طریق اجرای اهرم‌های مالیاتی درست مانند برقراری مالیات سالانه بر املاک مسکونی، از طریق عرضه حجم انبوه واحدهای مسکونی منجمد شده به بازار مسکن و به‌ویژه بازار اجاره، تورم شدید در این بازار را کنترل کند و آن را از بین ببرد.

پس از این اقدام، دولت می‌تواند کسری موجود در بازار اجاره را از طریق عرضه جدید به این بازار در قالب اجرای طرح‌های تامین مسکن استیجاری و ایجاد مشوق برای سرمایه‌گذاران ساختمانی برای ورود به این بازار جبران کند و از این طریق به ایجاد ثبات و آرامش در بازار اجاره کمک کند.

منبع: دنیای اقتصاد