

گرانی سرسام آور بازار اجاره مسکن

مدیریت فوری بازار اجاره توسط دولت و مجلس در حال پیگیری است.

به گزارش سایت خبری پرسون، کرایه خانه دائما در حال بلعیدن سرمایه‌های مستاجران است و در این شرایط دولت و مجلس راه حل را در تعیین سقف افزایش اجاره‌بها دیده‌اند. عدم تمکین از سقف مجاز افزایش سالیانه اجاره‌بها تنبیهاتی همچون حذف معافیت مالیاتی برای مالکان، افزایش مالیات، هزینه دادرسی برای صاحبخانه‌ها و اعمال جریمه برای بنگاه‌های معاملات ملکی متخلف در پی دارد؛ این در حالی است که کارشناسان معتقدند فشار به مالکان باعث کاهش عرضه مسکن استیجاری و التهاب بیشتر بازار اجاره می‌شود.

مدیریت فوری بازار اجاره توسط دولت و مجلس در حال پیگیری است. دولت مشابه دو سال گذشته تعیین سقف برای اجاره بها را در دستور کار قرار داد و امسال این طرح را به تایید سران قوا رساند. بدین ترتیب اعلام شد که حد مجاز افزایش اجاره بها سالیانه در تهران ۲۵ درصد و دیگر شهرها ۲۰ درصد خواهد بود. قراردادهای اجاره نیز به طور خودکار تمدید می‌شود.

به طور مثال اگر نرخ قرارداد اجاره یک واحد مسکونی در شهر تهران در سال گذشته ۱۰۰ میلیون تومان و دیعه و ۳ میلیون تومان اجاره بوده، در سال جاری ۲۵ درصد به قیمت رهن و ۲۵ درصد به نرخ اجاره افزوده می‌شود. بر این اساس و دیعه واحد مورد نظر ۱۲۵ میلیون و اجاره ماهیانه آن ۳ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان خواهد شد.

از طرف دیگر مجلس شورای اسلامی طرح دوفوریتی به منظور کنترل بازار اجاره ارایه کرده که شباهتهایی به برنامه دولت دارد. از آنجا که دولت لایحه‌ای در این خصوص ارایه نداده، مجلس اقدام به ارایه طرح در این زمینه کرده است. این طرح هم اکنون به کمیسیون عمران مجلس جهت بررسی بیشتر ارجاع شده است.

تورم ۵۲ درصد، سقف مجاز افزایش اجاره ۲۵ درصد

گذشته از آنکه با توجه به تورم حدود ۴۰ درصد سالهای گذشته که هم اکنون به ۵۲ درصد رسیده، نقدهایی به سقف مجاز افزایش اجاره‌بها توسط برخی کارشناسان وارد شده، اما تجربه دو سال گذشته نشان می‌دهد مهمترین پاشنه آشیل تعیین حد مجاز برای قراردادهای اجاره، عدم ضمانت اجرایی آن است. به طوری که در دو سال اخیر بسیاری از موجران به راحتی حکم تخلیه را به دست مستاجر دادند.

چهار راه گریز از مصوبه دولت

چهار بند در قانون دو سال اخیر وجود داشت که به نوعی راه گریز را برای مالکان فراهم می‌کرد. به این صورت که اگر مالک قصد سکونت در ملک مورد نظر را داشته باشد، خانه خود را بفروشد، قصد ساخت و ساز داشته باشد یا فرزند ذکور او به لحاظ ازدواج بخواهد در خانه ساکن شود مالک می‌تواند قرارداد مستاجر را در پایان مدت قرارداد فسخ کند.

چه ضمانتی برای تمکین مالکان از دستورالعمل‌ها وجود دارد؟

البته در طرحی که مجلس در دستور کار قرارداده بنا به گفته نمایندگان، ضمانت اجرایی لازم وجود دارد. بنا به گفته آرا شاوردیان - عضو کمیسیون عمران مجلس، اعمال جریمه برای بنگاه‌های معاملات ملکی متخلف، حذف معافیت مالیاتی، افزایش مالیات و هزینه دادرسی برای صاحب خانه‌هایی که مبالغ خارج از عرف تعیین می‌کنند از جمله ضمانت‌های اجرایی برای رعایت سقف مجاز افزایش کرایه خانه است اما برای تحقق تمامی این موارد وجود سامانه اطلاعاتی قوی از اهمیت بسیار زیادی برخوردار بوده و طرح مجلس نیز به این مهم تاکید دارد.

قوای سه‌گانه در حالی به طرح ساماندهی بازار اجاره ورود کرده‌اند که زیرساختهای نرم‌افزاری و سخت‌افزاری لازم برای اعمال این سیاست‌ها وجود ندارد. از سوی دیگر بازار اجاره هم‌اکنون با فشار تقاضا مواجه شده است. به دلیل رشد قیمت مسکن در چهار سال اخیر و تبعیت اجاره‌بها از قیمت مسکن، تورم بازار اجاره در سه سال گذشته شتاب گرفته است.

اجاره بها حدود دو برابر میزان مجاز رشد کرد

بر اساس اعلام مرکز آمار، رشد اجاره‌بها در کل کشور طی ماه‌های خرداد سال‌های ۱۳۹۹ تا ۱۴۰۱ به ترتیب ۲۴.۱ درصد، ۲۷.۸ درصد و ۳۱.۷ درصد بوده است. در واقع تورم اجاره بها در خرداد امسال در مقایسه با سال گذشته ۱۴ درصد رشد داشت. تورم ماهیانه اجاره بها نیز در خرداد ۱۴۰۱ به میزان ۲.۳ درصد بود. اردیبهشت ماه این رقم ۲.۵ درصد اعلام شد.

در شهر تهران نیز جدیدترین آمار از قیمت اجاره مسکن که توسط وزارت راه و شهرسازی ارائه شده حاکی از آن است که در اردیبهشت ۱۴۰۱ میانگین نرخ اجاره بهای هر متر خانه در پایتخت به ۱۲۶ هزار و ۹۰۰ تومان رسیده است. این رقم در سال ۱۴۰۰ معادل ۸۴ هزار و ۸۰۰ تومان و در سال ۱۳۹۹ برابر با ۶۲ هزار و ۹۰۰ تومان بود. ۱۱ سال قبل یعنی سال ۱۳۹۰ نیز متوسط نرخ اجاره هر متر مسکن در تهران ۱۲ هزار و ۹۵۰ تومان بوده است. بر این اساس آمار از رشد ۸۸۰ درصدی اجاره بها در پایتخت طی ۱۱ سال اخیر حکایت دارد. این در حالی است که توان مالی خانوارهای مستاجر به لحاظ اختصاص بخش قابل توجهی از درآمدهایشان برای اجاره بها هر ساله کمتر می شود.

بر اساس برخی آمارهایی که توسط مسئولان و کارشناسان ارائه می شود اجاره بها هم اکنون ۶۵ درصد هزینه خانوارهای مستاجر را به خود اختصاص می دهد.

رشد ۴۹ درصدی اجاره بها در تهران مطابق گزارش وزارت راه و شهرسازی و افزایش حدود ۳۲ درصدی این شاخص در کل کشور مطابق گزارش مرکز آمار طی یک سال اخیر در شرایطی رخ داده که در دو سال گذشته میزان مجاز افزایش سالیانه در تهران ۲۵ درصد، دیگر کلانشهرها ۲۰ درصد و سایر شهرهای کشور ۱۵ درصد بود. بنابراین آمار نشان می دهد نرخ اجاره به طور رسمی بیش از دو برابر مدنظر سیاست گذار افزایش یافته است.

یک کارشناس: مساله اصلی، کمبود تولید مسکن است

فرشید پورحاجت - کارشناس بازار مسکن درخصوص تاثیر نرخ گذاری بر بازار اجاره اظهار کرد: به نظر می رسد، مسئولان موضوعات اصلی مبتلابه بخش مسکن را فراموش و فرع را جایگزین کرده اند. طی یک پروسه ۱۰ ساله ۱۴ درصد به تعداد خانوارهای مستاجر افزوده شده که علت اصلی، کاهش ساخت و ساز و به تبع آن رشد قیمت مسکن بوده است.

وی افزود: طی سالهای اخیر به جای اینکه شرایط تولید مسکن را تسهیل کنند، سازندگان را با اعمال مالیاتهای مختلف، تنبیه کردند. هزینه تولید و سرمایه گذاری را بالا بردند و باعث کمبود تولید مسکن شدند. حالا به جای اینکه این موضوعات را حل کنند می گویند آقای مالک، شما اگر بیش از ۲۵ درصد نرخ اجاره را افزایش دادی مشمول جریم می شوی. این اقدامات غیر از اینکه مردم را در پروسه دادگاه و شورای حل اختلاف درگیر کند نتیجه دیگری ندارد. نتیجه دیگرش این است که قراردادهای صوری به مسائل بازار اجاره افزوده می شود.

قوانین اجاره داری در ۵۰ سال گذشته جواب نداده است

این کارشناس بازار مسکن با بیان اینکه سیاستهای اعمال شده در بخش مسکن طی ۱۰ سال گذشته دارای مکانیزمهای تنبیهی بوده است گفت: اینکه به جای حل مشکل بگوییم اگر تخلف کردید چنان و چنین می کنیم اگر قرار بود به ساماندهی بازار مسکن بینجامد در ۱۰ سال گذشته اتفاق می افتاد. وقتی اوضاع بازار اینگونه شده پس باید بپذیریم که سیاستهای دستوری جواب نمی دهد.

به گفته پورحاجت، در ۵۰ سال گذشته قوانین مختلفی برای اجاره داری وضع شده که هیچ کدام تا امروز نتیجه نداده است. اعمال دستورالعمل و بخشنامه، فشار به خانوارها را افزایش می دهد. خروجی آن کاهش تولید مسکن و کاهش عرضه واحدهای استیجاری در بازار خواهد بود که به رشد اجاره بها می انجامد. دولت باید سیاستهای تولید مسکن را به صورت واقعی برنامه ریزی کند و با تولید مسکن در کشور بازار را به تعادل برساند.

منبع: ایسنا