



تابستان ۱۴۰۰ رخ داد؛ افزایش اجاره‌بها ۱۱۰ درصدی در ۳۱ مرکز استان



به گزارش اقتصاد شرق؛ سیاست «تعیین سقف برای رشد سالانه اجاره‌بها» نه تنها سیاستگذار را در وصول هدف اصلی -کنترل تورم اجاره- ناکام گذاشت که باعث سرگردانی بی‌سابقه مستاجرها به شکل «جابه‌جایی بزرگ» در بازار شد. سال گذشته با اعمال «نرخ دستوری» مقرر شد اجاره‌بها ۲۰ درصد افزایش یابد؛ اما تاوان پنهان آن ابلاغیه امروز آشکار شد. آمار رسمی از وضعیت بازار اجاره‌بهای کشور در تابستان ۱۴۰۰ حکایت از وقوع یک زلزله بزرگ در این بازار دارد. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران، بخش زیادی از مستاجرها در کل کشور طی فصل طلایی نقل و انتقالات ملکی سال گذشته ناگزیر به جابه‌جایی شدند. بررسی‌ها درباره این اتفاق بی‌سابقه در بازار اجاره مسکن حکایت از آن دارد که تابستان پارسال جابه‌جایی مستاجران در بازار اجاره رشد ۲۰۰ درصدی داشته و در واقع سه برابر

مدت مشابه سال 99 شده است. علت این میزان جابه‌جایی که حداقل طی دهه گذشته بی‌سابقه بوده، «جواب کردن مستاجرها توسط موجران برای فرار از سقف دستور اجاره‌بها» است. فاصله عجیب و غریب بین سطوح فعلی اجاره‌بها در کشور با آنچه دولت در قالب بخشنامه تعیین سقف اجاره‌بها مدنظر داشته، موضوعی قابل تامل و بازنمایی یک طنز تلخ از واقعیت بازار اجاره‌بهاست؛ واقعیتی که ردپای مشهود آن در آمار به شکل جابه‌جایی بزرگ مستاجران در تابستان پارسال قابل رصد است.

سال 99 به دنبال شیوع کرونا در کشور، دولت وقت تصمیم گرفت برای افزایش اجاره‌بها در قراردادهای تمدیدی سقف تعیین کند. این سقف به طور میانگین در کشور 20 درصد و در شهر تهران 25 درصد بود. با وجود مخالفت‌های کارشناسی با مداخله قیمتی مستقیم در بازار اجاره مسکن و ارائه راهکارهای جایگزین دیگری از قبیل حمایت یارانه‌ای از اقشار هدف، اما دولت مصر بود که با قیمت‌گذاری دستوری به نحوی از مستاجران حمایت کند. این مصوبه اگرچه موجب طرح تعداد زیادی شکایت در شورای حل اختلاف برای رسیدگی به دعوا میان موجران و مستاجران شد، اما برای سال 1400 نیز تمدید و زمینه‌ساز یک اتفاق بی‌سابقه در بازار اجاره شد. میانگین سقف رشد اجاره‌بها در قراردادهای تمدیدی پارسال نیز همچون سال قبل از آن 20 درصد تعیین شد و این در حالی بود که تورم حداقل 30 تا 35 درصدی در اقلام ضروری و مرتبط با هزینه‌های روزمره زندگی، توقع موجران از عایدی اجاره را به مقداری بیش از سقف تعیین شده برای اجاره‌بها افزایش داده بود. رهگیری نتیجه این اصرار بر تعیین سقف اجاره‌بها در آمارهای رسمی به شکل سه‌برابر شدن حجم قراردادهای منعقد شده بین موجران و مستاجران در کشور نمود پیدا کرد. در واقع نتیجه این تعیین سقف برای رشد اجاره‌بها در قراردادهای تمدیدی سبب شد موجران بسیاری برای فرار از این بخشنامه و خودداری از تن دادن به رشد 20 درصدی به جای رشد اجاره‌بها متناسب با نرخ تورم، به مستاجران قبلی خود «نه» بگویند. این «نه» بزرگ موجران به مستاجران در تابستان پارسال سبب شد میزان جابه‌جایی در بازار اجاره به شکل بی‌سابقه نسبت به دهه اخیر که آمارهای مستند بازار معاملات مسکن ثبت شده است،

افزایش پیدا کند.

روال معمول بازار اجاره این است که قراردادهای تمدیدی به طور رسمی نزد واسطه‌های ملکی ثبت نمی‌شوند و معمولاً موجر و مستاجر با پشت نویسی قرارداد اولیه خود، قیمت را برای سال جدید تعیین می‌کنند. به این ترتیب آنچه در آمار رسمی معاملات اجاره رهگیری می‌شود، عموماً قراردادهای جدیدی است که موجران با مستاجران جدید منعقد می‌کنند و شامل قراردادهای تمدیدی نمی‌شود. با این وصف رشد 200 درصدی قراردادهای جدید بین موجران و مستاجران گویای واقعیتی است که تحت‌تاثیر تکرار تصمیم غلط مبنی بر مداخله دستوری در قیمت اجاره رخ داده و آن «جواب کردن مستاجرها توسط صاحب‌خانه‌ها برای فرار از سقف دستوری اجاره» است. به بیان دیگر موجرها به دلیل مواجهه با تورم حداقل 30 تا 35 درصدی و توقعی که از عایدی اجاره‌داری داشتند، حاضر به پذیرش رشد به طور میانگین 20 درصدی قراردادهای اجاره 99 برای تمدید در 1400 نشدند و به همین خاطر به مستاجران قدیمی نه گفتند تا با مستاجران جدیدی قرارداد منعقد کنند که دیگر رقم اجاره‌بهای تعیین شده قابل رهگیری نباشد.

در واقع آنچه زمینه‌ساز این زلزله بزرگ در بازار اجاره‌بها شد، گسلی بود که بین اجاره‌بهای دستوری و سطح تورم وجود داشت؛ گسلی که به سرگردانی بزرگ مستاجران در بازار اجاره تابستان 1400 منجر شد.

### حجم قراردادهای اجاره در تابستان استثنایی

هرچند فشار روی مستاجران همیشه وجود داشته و در طول چهار سال اخیر نیز این فشار به مراتب شدیدتر احساس می‌شد، اما جواب کردن مستاجرها و ناچاری آنها برای جابه‌جایی آن هم در حجمی بی‌سابقه طی دهه اخیر سبب رکوردزنی بازار اجاره کشور در سالی که گذشت، شد. تابستان پارسال 60 هزار فقره معامله اجاره در کشور ثبت شده که نشان می‌دهد این تعداد جابه‌جایی در بازار اجاره رخ داده است؛ هرچند بخشی از این قراردادها نیز مربوط به مستاجران جدیدی است که برای اولین بار وارد بازار اجاره شده‌اند،

اما سهم مستاجران با سابقه در این آمار بر اساس نتایج بررسی میدانی از بازار اجاره، به مراتب بیشتر است.

نکته قابل تامل این است که تعداد جابه‌جایی‌های مستاجران در یک فصل در حالی به 60 هزار مورد رسید که میانگین جابه‌جایی فصلی در سال‌های پیش از آن 11 هزار مورد بوده است. در واقع حجم قراردادهای جدید بین موجران و مستاجران در تابستان پارسال پنج برابر میانگین فصلی سال‌های پیش از آن بوده و به روشنی وقوع زلزله و سرگردانی بزرگ در بازار اجاره را نشان می‌دهد.

در سال‌های گذشته همواره تعداد قراردادهای تمدیدی در بازار اجاره بیشتر از قراردادهای جدید بوده و تابستان پارسال برای اولین بار چنین جهش بی‌سابقه‌ای در میزان قراردادهای جدید میان موجران و مستاجران رخ داده و روال همیشگی بازار اجاره معکوس شده است.

#### دو علامت شیوع «بدنشینی» در کشور

استطاعت مستاجران در پرداخت اجاره‌بها طی سال‌های اخیر فاصله زیادی با سطح اجاره‌بهای درخواستی موجران پیدا کرده و در شرایطی که مستاجران رشد میانگین 20 درصدی اجاره را نیز پذیرا نبودند، عملاً مجبور به جابه‌جایی شدند. دنباله این وضعیت «بدنشینی» و «بدمسکنی» است که علائم آن در بازار آشکار شده است. اولین علامت شیوع بدنشینی در آمار رسمی به شکل کاهش میانگین مساحت خانه‌های اجاره‌ای منعکس شده است. در تابستان پارسال میانگین مساحت خانه‌های اجاره‌ای در قراردادهای رسمی مربوط به 31 مرکز استان بین 10 تا 15 درصد نسبت به سال‌های قبل از آن کاهش یافت. به این ترتیب آمار گویای نقل مکان مستاجران به خانه‌های کوچک‌تر که سطح اجاره آنها تناسب بیشتری با توان پرداخت آنها را دارد، است.

علامت دوم از شیوع بدنشینی و بدمسکنی میان مستاجران مربوط به تغییراتی است که در

سن بنای خانه‌های اجاره‌ای رخ داده است. آمار تابستان پارسال حکایت از آن دارد که سن بنای ساختمان‌های اجاره‌ای در مراکز استان‌ها دو تا سه سال افزایش یافته و از حدود 10 تا 11 سال در سال‌های اخیر به 13 سال افزایش یافته است.

به این ترتیب نتیجه سرگردانی مستاجران برای یافتن خانه‌های جدید که با استطاعت پرداخت آنها سازگار باشد، عملاً به شیوع بدنشینی در میان مستاجرانی که شاید تا چند سال قبل «خوش نشین» بودند، منجر شد؛ به نحوی که آنها ناگزیر به نقل مکان به خانه‌های کوچک‌تر با سن بنای بیشتر شدند. به اذعان واسطه‌های ملکی فعال در بازار اجاره، جهت جغرافیایی این نقل و انتقال نیز به سمت محله‌های با مرغوبیت کمتر و میانگین قیمت پایین‌تر در بازار مسکن بوده است. در واقع جواب کردن مستاجرها به بدنشین شدن آنها در سال گذشته منجر شد.

رشد 110 درصدی اجاره‌بها در کشور

دنباله رخدادهایی که به شیوع بدنشینی در بازار اجاره مسکن 31 استان منجر شد، رشد شدید اجاره‌بها بیشتر از تورم عمومی بود. در واقع این اتفاق تلخ یعنی جابه‌جایی بزرگ مستاجرها در کنار فشاری که از ناحیه مستاجر اولی‌ها به بازار اجاره مسکن وارد شد، زمینه‌ساز تورم قابل‌توجه اجاره‌بها به دلیل عدم تناسب عرضه و تقاضا با یکدیگر شد. البته اثر رکود ساختمانی در بروز این وضعیت نیز غیرقابل انکار است و این موضوع نیز به کاهش عرضه آپارتمان اجاری در بازار مسکن دامن زد.

به هر روی به دنبال کاهش عرضه در بازار اجاره، میانگین اجاره‌بهای 31 مرکز استان کشور در تابستان پارسال یعنی فصل اصلی جابه‌جایی مستاجران به 31 هزار تومان به ازای هر مترمربع رسید و رشد 110 درصدی اجاره‌بها در کل کشور رقم خورد.

نکته تامل‌برانگیز و به تعبیر دقیق‌تر درس عبرت برای سیاستگذار بخش مسکن این است که رشد بیش از 2 برابری اجاره‌بها در حالی رخ داده که سیاستگذار دستور داده بود اجاره‌بها

نسبت به سال 99 به طور میانگین 20 درصد افزایش پیدا کند. اما این قیمت‌گذاری دستوری نه تنها به نتیجه دلخواه دولت منجر نشد، بلکه به وقوع اتفاقاتی انجامید که به زیان مستاجران و حتی برخلاف مطلوبیت اول مدنظر موجرهاست.

واقعیت بازار اجاره این است که مطلوب اول موجران نیز همچون مستاجران به شکل سنتی تمدید قرارداد با مستاجر قبلی است. تمدید همان‌طور که برای مستاجران صرفه اقتصادی دارد و حس امنیت و آرامش آنها را تامین می‌کند، برای موجران نیز گزینه ایده‌آلی است چراکه بدون ریالی هزینه جدید و دردهای کسب شناخت ضروری اولیه از متقاضی جدید اجاره، می‌تواند با مستاجر قبلی خود به توافق برسد و دردسری از ناحیه آماده کردن پول رهن مستاجر قبلی قبل از انعقاد قرارداد جدید نیز متحمل نشود. با این حال آنچه در تابستان پارسال تحت‌تاثیر مداخله دستوری در بازار اجاره رخ داد، برخلاف این میل سنتی موجران و مستاجران بود.

اکنون با مشاهده این آینه تمام‌نمای بازار اجاره‌بها پس از استفاده مداخله قیمتی به شکل دستوری، انتظار می‌رود سیاستگذار بخش مسکن راه‌حل دیگری برای کمک به تنظیم سطح عرضه و تقاضا در این بازار در پیش بگیرد. از یک سو ناکارآمدی بخشنامه تعیین سقف اجاره‌بها در سال‌های 99 و 1400 کاملاً آشکار شده است و از سوی دیگر قرار بود این بخشنامه تا عادی شدن وضعیت کرونایی مبنای عمل باشد. با توجه به لغو کامل دورکاری‌ها و بازگشایی مدارس و مراکز آموزش عالی با تصمیم ستاد ملی مقابله با کرونا، به نظر می‌رسد زمان لغو هر چه زودتر این مصوبه نیز فرا رسیده است. تعلل در این اقدام می‌تواند بازار اجاره تابستان امسال را هم دستخوش تغییراتی به زیان مستاجران کند و سرگردانی آنها امسال نیز ادامه پیدا کند.

منبع: دنیای اقتصاد