



افزایش اجاره‌بها مستاجرها را به کجا سوق داده‌است؟ شروع موج سوم مهاجرت

علائم مربوط به موج سوم فرار از تورم مسکن پایتخت با مهاجرت استانی برخی از مستاجران تهرانی رصد شد. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» درباره تازه‌ترین تحولات بازار اجاره مسکن شهر تهران نشان‌دهنده افزایش تقاضای مسکن اجاره‌ای مستاجران تهرانی در شهر کرج است. شواهد نشان می‌دهد در آستانه فصل اوج جابه‌جایی‌ها در بازار معاملات اجاره مسکن، برخی از مستاجران تهرانی، اقدام به جست‌وجوی مسکن اجاره‌ای در نزدیک‌ترین حومه استانی پایتخت یعنی شهر کرج کرده‌اند. این اقدام از زمان شکل‌گیری جهش مسکن در دوره اخیر یعنی از سال 97 تاکنون که اولین موج مهاجرت مستاجران تهرانی از پایتخت به حومه کلید خورد، سومین کوچ مستاجرهای پایتخت به حومه تهران محسوب می‌شود.

در سال 97، همزمان با شکل‌گیری جهش در بازار معاملات مسکن شهر تهران و رشد متوسط حول و حوش 70 درصدی قیمت مسکن، برخی از مستاجران ساکن در مناطق مصرفی نیمه جنوبی تهران، با مهاجرت به حومه ارزان‌قیمت تهران یعنی شهرهای جدید (عمدتاً پرند و پردیس) اقدام به خرید آپارتمان کردند.

این گروه از مستاجران با تکیه بر مبلغ رهن یا ودیعه واحدی که در آن مستاجر بودند به علاوه پس‌اندازهای اندک خود و با اتکا به هزینه‌ای که تا آن زمان در قالب اجاره ماهانه به موجر پرداخت می‌کردند اقدام به دریافت وام مسکن کردند و یک آپارتمان ارزان‌قیمت در این شهرهای جدید خریداری کردند و در آن ساکن شدند.

علاوه بر مستاجرهای نیمه جنوبی شهر تهران، برخی خانه‌اولی‌ها و سرمایه‌گذاران نیز به

این شهرها رفتند و اقدام به خرید مسکن کردند. به این ترتیب موج اول جابه‌جایی یا مهاجرت مستاجرهای تهرانی به حومه ارزان‌قیمت پایتخت با کوچ برخی خانوارهای مستاجر به شهرهای جدید و خرید آپارتمان شکل گرفت.

در موج دوم برخلاف موج اول که مستاجرها اقدام به خرید آپارتمان در حومه ارزان‌قیمت پایتخت (عمدتاً دو شهر جدید پرند و پردیس) کردند و در واحدهای مسکونی خود ساکن شدند، مستاجرها، نه در قالب خریدار، بلکه این‌بار در قالب متقاضی بازار اجاره، به بازار مسکن این شهرها وارد شدند.

در واقع برخلاف موج اول که مستاجرها به دنبال خرید مسکن و برای رهایی از اجاره‌نشینی به شهرهای جدید اطراف تهران رفتند و اقدام به خرید واحد کردند، در موج دوم به دلیل تشدید فشارهای اجاره‌نشینی، ادامه جهش در بازار مسکن، تضعیف قدرت خرید و همچنین ناتوانی از تامین اجاره‌بهای مسکن، شهرهای جدید یا حومه ارزان‌قیمت پایتخت را به‌عنوان مقصد اجاره‌نشینی انتخاب کردند. موج دوم مهاجرت مستاجرها از بازار مسکن تهران به شهرهای حومه با ورود جهش اخیر قیمت مسکن به سومین سال متوالی یعنی در سال 99 رخ داد. در این موج، بخش قابل توجهی از مستاجران از مناطق جنوبی و محلات متوسط واقع در نیمه جنوبی شهر تهران به قصد اجاره مسکن به حومه ارزان پایتخت رفتند و در واحدهای اجاره‌ای این شهرها ساکن شدند.

بخشی از مهاجران موج دوم جابه‌جایی مستاجرها از تهران به حومه ارزان‌قیمت نیز شامل افرادی بودند که به قصد خرید مصرفی یا سرمایه‌ای به این شهرها وارد شدند. هرچند سهم گروه مستاجر متقاضی خرید مسکن در حومه ارزان‌قیمت تهران، در موج دوم به مراتب کمتر از موج اول بود. در مقابل سهم گروه‌های متقاضی بازار اجاره و اجاره‌نشینی در این شهرها در مقایسه با موج اول مهاجرت مستاجران تهرانی تقویت شد.

اما هم‌اکنون در آستانه فصل اوج جابه‌جایی‌ها در بازار اجاره مسکن شهر تهران در سال 1401، علائمی از شکل‌گیری موج سوم مهاجرت مستاجران تهرانی به حومه تهران

رصد می‌شود. این مهاجرت با موج‌های قبلی دو تفاوت عمده دارد.

از جمله اینکه موج سوم مهاجرت مستاجرها از تهران به حومه، درون استانی نبوده و مقصد مهاجرت بخشی از مستاجرهای تهرانی به نزدیک‌ترین حومه استانی یعنی شهر کرج تغییر کرده است. در واقع این مهاجرت حومه‌ای نیست، بلکه مهاجرتی استانی است.

دومین تفاوت موج سوم مهاجرت برخی مستاجرهای تهرانی به حومه، مربوط به ماهیت خانوارهای متقاضی این نوع مهاجرت ملکی است. در دو موج قبلی، عمدتاً مهاجران از بازار مسکن تهران به بازار مسکن حومه، خانوارهای واقع در دهک‌های کم‌درآمد اقتصادی بودند؛ اما عمده متقاضیان مهاجرت در موج جدید، خانوارهای واقع در دهک‌های متوسط و متوسط رو به پایین یا خانوارهای واقع در دهک متوسط و مرز دهک متوسط و پایین است.

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» در حالی از رصد موج جدید مهاجرت ملکی برخی از مستاجران تهرانی به حومه استانی (شهر کرج) خبر می‌دهد که فعلاً حجم این نوع مهاجرت کم است؛ اما انتظار می‌رود با ورود و پیشروی بازار اجاره در فصل تابستان، تقاضا برای این نوع مهاجرت ملکی افزایش یابد. به این معنا که با ورود به فصل تابستان و ادامه آن تقاضا برای مهاجرت مستاجران واقع در دهک‌های متوسط و مرز دهک متوسط و دهک‌های پایین‌تر به شهر کرج بیشتر شود.

منشأ مهاجرت سوم

درحالی‌که موج اول مهاجرت مستاجرها از تهران به حومه ارزان‌قیمت پایتخت ناشی از ورود بازار معاملات مسکن شهر تهران به دوره جهش شدید قیمت، کاهش قدرت خرید متقاضیان و ناامید شدن بخش زیادی از مستاجران ساکن در نیمه جنوبی تهران و همچنین خانه‌اولی‌ها از خانه‌دار شدن در پایتخت شکل گرفت، موج دوم در نتیجه استمرار جهش و ناتوانی مستاجرهای دهک‌های کم‌درآمد از تامین هزینه مسکن اجاره‌ای در تهران آغاز شد.

اما بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد منشأ شکل‌گیری موج سوم مهاجرت ملکی مستاجرها از تهران به نزدیک‌ترین حومه استانی یعنی استان البرز و به‌طور مشخص شهر کرج، به سر به سر شدن متوسط درآمد خانوارها با میانگین اجاره‌بهای مسکن در تهران برمی‌گردد.

متوسط درآمد ماهانه خانوارهای واقع در دهک‌های متوسط اقتصادی و درآمدی در شهر تهران هم‌اکنون با لحاظ دو پارامتر مهم با متوسط اجاره‌بهای ماهانه یک واحد مسکونی معمولی 75 مترمربعی در پایتخت برابر شده است.

هم‌اکنون حداقل حقوق مصوب قانون کار برای سال 1401 برای سرپرست یک خانوار سه نفره معادل 6 میلیون و 300 هزار تومان است. این میزان حقوق در واقع درآمد عمده سرپرستان خانوار مستاجر شهر تهران است. در صورتی‌که زن و شوهر هر دو شاغل باشند، با محاسبه اینکه درآمد ماهانه هر کدام از آنها برابر با 6 میلیون و 300 هزار تومان باشد مجموع حقوق و دستمزد آنها کمتر از 13 میلیون تومان خواهد بود.

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد هم‌اکنون متوسط اجاره‌بهای مسکن ماهانه در مناطق مصرفی متوسط شهر تهران بین 12 میلیون تومان تا 15 میلیون تومان است. با محاسبه این میزان مشاهده می‌شود که هم‌اکنون متوسط درآمد خانوارهای معمولی و مستاجر با میانگین اجاره‌بهای یک واحد مسکونی معمولی 75 مترمربعی سر به سر شده است. بررسی‌ها و برآوردهای «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد هم‌اکنون متوسط اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران در فایل‌های عرضه‌شده به بازار اجاره پایتخت بیش از 50 درصد در مقایسه با سال قبل رشد داشته است.

به عبارت دیگر هم‌اکنون اجاره‌بهای مسکن برای این گروه از خانوارها به‌طور میانگین، 100 درصد سبد هزینه‌ای خانوار برآورد می‌شود؛ درحالی‌که بطور استاندارد و در شرایط نرمال اجاره‌بها باید حداکثر سهم 30 درصدی در سبد هزینه‌ای خانوارها داشته باشد.

با رسیدن متوسط اجاره‌بهای مسکن در پایتخت به میانگین درآمد خانوارهای مستاجر در شهر تهران، شکل‌گیری موج سوم مهاجرت ملکی مستاجر‌ها از تهران به حومه رصد می‌شود.

اما عمده این مستاجر‌ها که در طبقات متوسط قرار دارند، تمایلی به مهاجرت به حومه ارزان‌قیمت تهران یعنی شهرهای جدید ندارند و ترجیح می‌دهند مقصد ملکی خود را از شهر تهران به حومه استانی یعنی کرج تغییر دهند. علت این موضوع نیز مشخص است که شاید مهم‌ترین دلیل آن دسترسی نسبتاً راحت این گروه از افراد به مترو به‌عنوان سریع‌ترین و ارزان‌ترین مد حمل‌ونقلی تهران به حومه و برعکس باشد.

این در حالی است که هنوز مترو به شهرهای جدید اطراف تهران یعنی پرند و پردیس نرسیده است و ساکنان این شهرهای جدید با مشکل حمل‌ونقل به پایتخت مواجهند.

از سوی دیگر امکانات و سرانه‌های شهری و همچنین خدمات شهری در کرج به مراتب بیشتر و مطلوب‌تر از شهرهای جدید است که این موضوع نیز در انتخاب کرج به‌عنوان مقصد اجاره‌نشینی بخشی از مستاجران تهرانی، موثر واقع شده و باعث شده است تا موج سوم مهاجرت مستاجر‌ها از تهران به حومه، در شهر کرج رصد شود. این در حالی است که اجاره‌بها در کرج ارزان‌تر از اجاره‌بهای پرند و پردیس نیست؛ اما دهک متوسط ترجیح می‌دهد در این شهر ساکن شود تا مقصد اجاره‌نشینی خود را به حومه ارزان‌قیمت پایتخت تغییر دهد.

مقایسه اجاره‌بهای تهران، حومه ارزان و کرج

بررسی وضعیت اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران، حومه ارزان (شهرهای جدید پرند و پردیس) و شهر کرج نشان می‌دهد هم‌اکنون متوسط اجاره‌بهای مسکن در شهر کرج حدود یک‌دوم یا نصف متوسط اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران است. برآوردهای «دنیای اقتصاد» با استناد به داده‌های مربوط به نرخ‌های پیشنهادی اجاره مسکن در فایل‌های اجاره عرضه‌شده به بازار مسکن تهران و کرج نشان می‌دهد درحالی‌که هم‌اکنون

اجاره‌بهای کل یک واحد مسکونی معمولی 75 مترمربعی در مناطق متوسط پایتخت معادل ماهانه 12 تا 15 میلیون تومان است. این میزان و برای واحد مشابه در شهر کرج به‌طور متوسط حدود 6 میلیون تومان برآورد می‌شود.

در واقع مستاجران تهرانی در مناطق مصرفی می‌توانند به‌طور متوسط با اختصاص حدود 50 درصد از سبد هزینه‌ای خود به اجاره‌بها، در واحدهای استیجاری کرج ساکن شوند. این در شرایطی است که هم زن و هم شوهر شاغل باشند و حقوق آنها مطابق با قانون کار مصوب برای سال 1401 معادل هرکدام ماهانه، 6 میلیون و 300 هزار تومان پرداخت شود.

این اقدام مستاجرهای تهرانی در شکل‌دهی به موج سوم مهاجرت ملکی از بازار اجاره تهران به کرج در واقع سومین پاتک مستاجرهای پایتخت به جهش قیمت مسکن از سال 97 تاکنون محسوب می‌شود.

بررسی‌ها همچنین نشان می‌دهد متوسط اجاره‌بهای ماهانه کل یک واحد مسکونی معمولی 75 مترمربعی در شهر جدید پرند در حال حاضر نزدیک به سه میلیون تومان و در شهر جدید پردیس حول وحوش 5/4 تا 5 میلیون تومان است. این برآورد قیمتی با استناد به اطلاعات مربوط به اجاره‌بهای پیشنهادی در تازه‌ترین فایل‌های عرضه‌شده به مناطق مصرفی شهر تهران (مناطق 4 و 5، 9 و 10)، شهرهای جدید پرند و پردیس و همچنین شهر کرج به دست آمده است.

مسیر درست در برابر سیاست انحرافی

پاتک سوم مستاجرها در برابر جهش ملکی شهر تهران در حالی در قالب مهاجرت برخی از مستاجرهای تهرانی به بازار اجاره شهر کرج رصد می‌شود که بی‌سیاستی سال‌های قبل از جهش و سیاست‌گذاری غلط در بازار اجاره در سال‌های اخیر، شرایط اجاره‌نشینی را در تهران و سایر شهرهای بزرگ روز به روز سخت‌تر کرده است.

این در حالی است که اگر در سال‌های اخیر تاکنون سیاستگذار راهبردهای درست و موثر را

در بازار اجاره به کار می‌گرفت، به‌طور قطع هزینه‌ها و فشار اجاره‌نشینی در تهران که موجب شکل‌گیری سه موج پی در پی مهاجرت مستاجرها از تهران به حومه شده است، تا این حد افزایش نمی‌یافت.

طی سه سال اخیر با اعمال سیاست‌های نادرست و شکست‌خورده سقف‌گذاری دستوری نرخ اجاره‌بها، پرداخت وام ودیعه و ایجاد برخی محدودیت‌ها برای موجران در قبال مستاجرها، نه تنها بازار اجاره به نفع مستاجرها تنظیم نشد، بلکه گروه قابل توجهی از موجران از عرضه واحدهای خود به بازار اجاره خودداری کردند.

در واقع این سیاست‌ها اگرچه با نیت و هدف کمک به مستاجرها تصویب و اجرا شد، اما در نهایت به دلیل کاهش حجم عرضه مسکن به بازار اجاره، به ضدکارکرد تبدیل شد.

درحالی‌که دولت می‌توانست در یک سیاست موثر از طریق وضع مالیات سالانه بر املاک مسکونی از مسیر افزایش ریسک و ایجاد هزینه برای خالی نگه‌داشتن واحدهای مسکونی، حجم زیادی از آپارتمان‌های آماده عرضه و احتکارشده را به بازار مسکن روانه کند که اولین اثر آن افزایش عرضه به بازار اجاره و کمک به سامان‌دهی این بازار است. اما عملاً در سال‌های اخیر با اعمال دخالت به جای حمایت، مسیر انحرافی را در پیش گرفته و در نتیجه این سیاست‌ها نه تنها افزایش عرضه به بازار اجاره را به دنبال نداشت، بلکه در سه سال اخیر در شکل کاهش عرضه واحدهای استیجاری نمود پیدا کرد.

منبع: دنیای اقتصاد