



مروری بر ابهاماتی که به مصوبه دولت برای تعیین حداکثر افزایش اجاره بها، وارد می آید  
سوال مستاجرها از طراح سقف اجاره

سران قوا با تکیه بر نظر کارشناسی ارائه شده به آنها درباره نحوه تنظیم بازار اجاره تصمیم‌گیری کرده‌اند، اما سوال مستاجران اکنون این است که چطور کارشناسان در زمان تنظیم «بسته کنترل بازار اجاره» از اشکال بارز ارقام تعیین شده به عنوان سقف رشد اجاره بها که آمار رسمی بانک مرکزی نیز آن را تایید می‌کند، غفلت کرده‌اند؟

بر اساس آمارهای رسمی منتشر شده توسط بانک مرکزی درباره وضعیت بازار اجاره بها، میانگین تورم اجاره مسکن در تهران و سایر شهرهای کشور طی ۲ سال و ۲ ماه گذشته (از ابتدای سال ۹۹ تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۱) حدود ۴۹ درصد بوده است. همچنین گزارش تحولات بازار مسکن در اردیبهشت ماه حاکی است تورم نقطه ای اجاره مسکن در تهران ۴۶ و در کل کشور ۵۱ درصد بوده است.

این آمارها حاوی دو پیام مهم است که ضرورت ورود دولت و مجلس به مساله اجاره نشینی را نشان می‌دهد. پیام اول این است که اجاره بها در کل بازار مسکن کشور با شیب تند و غیرقابل تحمل متورم شده و میزان رشد آن به حدی است که اجاره نشین ها را با بحران رو به رو کرده است. پیام دوم نیز ناظر بر این است که رشد اجاره بها در دو سال گذشته سبب شده میانگین اجاره هر مترمربع آپارتمان مسکونی در کشور حداقل یک ونیم برابر شود و اکنون تورم اجاره بها حتی از تورم عمومی نیز بیشتر شده است.

اما نکته قابل تامل این است که آمارهای مذکور نشان دهنده رشد بیشتر اجاره بها نسبت به سقف تعیین شده توسط ستاد ملی مقابله با کرونا در سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ بوده است؛ یعنی درست در زمانی که دولت نسبت به تعیین سقف رشد اجاره بها در قراردادهای تمدیدی اقدام کرد، در عمل موجران مسیر دیگری را در تعیین نرخ طی کردند. به این ترتیب اکنون سقف تعیین شده برای اجاره بها به طور میانگین نصف میانگین رشد واقعی اجاره ها در قراردادهای رسمی ثبت شده در کشور است که آمار بانک مرکزی آن را منعکس کرده است. البته مستاجران عنوان می‌کنند که میزان رشد اجاره بها در شهرهای بزرگ به‌ویژه تهران به مراتب بیشتر از آمارهای رسمی اعلام شده است، اما چون بسیاری از قراردادها فاقد کد رهگیری هستند و در واقع ثبت رسمی نمی‌شوند، ارقام آنها در محاسبه تورم اجاره بها لحاظ نمی‌شود.

در نهایت سران قوا سقف‌های تعیین‌شده در ستاد کرونا برای افزایش اجاره بها را به منظور اعمال در قراردادهای سال ۱۴۰۱ در حالی تایید کردند که ارقام مذکور، نصف حداقل رشد اجاره بها در کشور به روایت بانک مرکزی است. در روزهای اخیر برخی مستاجران در تماس با «دنیای اقتصاد»، از رشد ۱۰۰ درصدی اجاره بهای خود در قرارداد امسال نسبت به رقم پرداختی سال گذشته خبر دادند. اکنون نیز سوال این گروه از مستاجران از کارشناسانی که طرح مذکور را برای ارائه در جلسه سران قوا تدارک دیده‌اند، این است که بر اساس کدام معیار سقف‌های ۲۰ و ۲۵ درصدی را تعیین کرده‌اند؟ آیا این معیارها بر اساس واقعیت بازار تعیین شده یا اینکه کارنامه عملکرد

۲ سال و ۲ ماه گذشته که سقف مجاز رشد اجاره بها توسط دولت اعلام شد، ملاک قرار گرفته است؟ طبعا با توجه به اینکه فاصله بسیار زیادی بین رشد مجاز اجاره بها و ارقام واقعی رایج در بازار اجاره بها وجود دارد، معیار کارشناسان واقعیت نبوده است. اگر هم کارشناسان به دنبال لحاظ کردن کارنامه دولت در سقف گذاری رشد اجاره بها طی سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ و نیز دو ماه ابتدایی امسال بوده‌اند، با توجه به اینکه تورم اجاره بها در آمارهای رسمی بانک مرکزی ۲ برابر میزان رشد مجاز پیش‌بینی شده در این سال‌ها بوده است،

قاعدتا نباید ارقام بسیار دور از واقعیت ۲۰ و ۲۵ درصدی را برای سقف رشد مجاز اجاره بها پیشنهاد می‌دادند؛ کما اینکه کارنامه رسمی دریافت شده از بازار نشان می‌دهد این ارقام در دو سال گذشته نیز جوابگو نبوده و نتوانسته به کنترل موثر تورم اجاره‌بهای مسکن بینجامد. البته راهکارهای گوناگونی برای مهار تورم اجاره بها وجود دارد که در این بین دو راهکار موثر، یکی ناظر بر استفاده از ابزار مالیاتی موثر به منظور عرضه آپارتمان‌های خالی و بی‌استفاده به بازار اجاره مسکن و دیگری مبتنی بر بازتعیین نرخ بهره بانکی به نحوی که به جذاب شدن سپرده‌گذاری بانکی بینجامد و به واسطه رغبت سنتی موجران به دریافت سود سپرده‌گذاری نزد بانک‌ها، به افزایش عرضه املاک اجاری منجر شود.

ورود مجلس به تنظیم اجاره بها

بر اساس خبری که روز گذشته در خبرگزاری «ایرنا» منتشر شد، طرح مجلس به منظور کنترل بازار اجاره‌بهای مسکن نیز فردا (سه‌شنبه) در صحن علنی مجلس بررسی خواهد شد. هرچند روز گذشته اعلام شد کمیسیون مربوطه درباره طرح ساماندهی اجاره‌بهای مسکن به نتیجه نهایی نرسیده است، اما با توجه به تاکید سران قوا بر تعیین تکلیف هرچه زودتر ضمانت‌های اجرایی مربوط به اجرای تعیین سقف اجاره بها، مقرر شده این طرح دو فوریتی در جلسه پیش روی مجلس شورای اسلامی بررسی شود.

از آنجا که طی ۲ سال گذشته تعیین سقف برای رشد اجاره بها توسط ستاد مقابله با کرونا عملا تاثیری بر کنترل اجاره بها نداشت و تورم رسمی اعلام‌شده به مراتب بالاتر از سقف اعلام‌شده از سوی دولت بود، باید دید کارشناسانی که طرح شکست‌خورده قبلی را دوباره در قالب «بسته تنظیم اجاره بها» به سران قوا ارائه کرده‌اند، چه توجیهی درباره اصرار بر تکرار راه پیموده‌شده قبلی دارند.

منبع: دنیای اقتصاد