

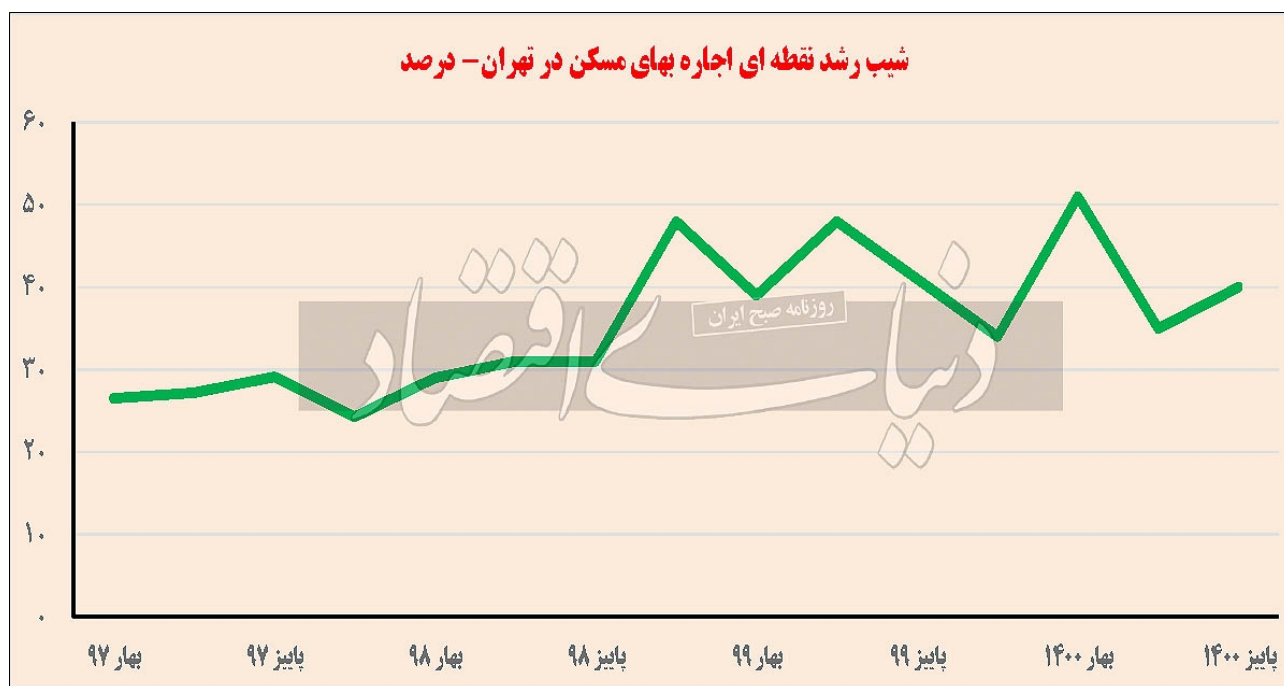


آمار ۱۴۰۰ از نسبت درآمد و هزینه اجاره‌نشینی در پایتخت همه حقوق برای اجاره

این نسبت البته برای کل خانوارهای پایتخت‌نشین با احتساب «زوجین شاغل» رقمی معادل ۸۶ درصد «حداقل دستمزد» برآورد می‌شود. معنای این نسبت کاملاً نامتعارف بین هزینه تامین مسکن اجاره‌ای و دستمزد مستاجرها آن است که جامعه کم‌درآمد برای دوپینگ مالی و تعادل بخشی بین هزینه‌های ضروری و درآمد حداقلی، از یکسری هزینه‌های ماهانه از جمله «تامین کالری» مجبور است فاکتور بگیرد تا بتواند در پایان ماه، از پس اجاره‌بها بر بیاید. سال گذشته در عین حال، «تورم عمومی بالا» و «تورم بسیار سنگین خوراکی‌ها» برای دهک‌های کم‌درآمد، قدرت مالی اجاره‌نشینی را بیشتر کاهش داد. سیاستگذار مسکن برای حل این معضل، «سقف اجاره‌بها» تعیین کرده؛ اقدامی که اخیراً در برخی کشورها نیز مساله‌ساز شده است. تجربه موفق در این زمینه مشخص می‌کند، تورم اجاره فقط از مسیر کاهش تورم عمومی و مهار تورم مسکن کاهش می‌یابد. تازه‌ترین بررسی‌ها در خصوص وضعیت بازار اجاره نشان‌دهنده خارج شدن این بازار از دایره توان مالی مستاجرهاست. بررسی‌ها و محاسبات انجام شده در خصوص متوسط اجاره‌بهای مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران و سهم اجاره‌بها از حداقل حقوق و دستمزد در سال ۱۴۰۰، نشان می‌دهد، در پاییز سال گذشته، به طور متوسط، مستاجران ساکن در نیمه جنوبی تهران، ناچار به پرداخت یک حقوق ماهانه برای تامین اجاره‌بهای ماهانه مسکن شدند.

بررسی‌ها نشان می‌دهد، در سال گذشته، متوسط اجاره‌بهای ماهانه مسکن به علاوه ۳ درصد مبلغ ودیعه، در مناطق جنوبی تهران به طور متوسط با یک ماه حقوق یک سرپرست خانوار سه نفره (بر اساس حداقل حقوق و دستمزد مصوب وزارت کار برای سال

برابر شد. اطلاعات مربوط به وضعیت اجاره‌بهای مسکن در تازه‌ترین گزارش منتشر شده از سوی مرکز آمار ایران مربوط به مقطع زمانی پاییز سال گذشته (پاییز 1400)، نشان می‌دهد، هزینه اجاره‌نشینی در مناطق جنوبی شهر تهران در این مقطع زمانی و بر اساس سطح حداقلی حقوق و دستمزد مصوب وزارت کار در سال 1400، با حقوق ماهانه یک سرپرست خانوار سه نفره معادل شد. این موضوع نشان می‌دهد هزینه اجاره‌نشینی یا همان تامین اجاره‌بهای مسکن از توان مالی خانوارهای مستاجر خارج شده است.



آمار جدید از اجاره‌بهای تهران

بر اساس تازه‌ترین اعلام مرکز آمار ایران از وضعیت بازار اجاره مسکن در شهر تهران، میانگین اجاره‌بها به علاوه 3 درصد ودیعه مسکن در پاییز سال گذشته در شهر تهران به مترمربعی 87 هزار تومان رسید. پاییز 1400، متوسط اجاره‌بهای مسکن در مناطق 22 گانه شهر تهران در مقایسه با مدت مشابه سال قبل از آن یعنی پاییز 1399 معادل 40 درصد رشد کرد. البته تورم 40 درصدی اجاره مربوط به تازه‌ترین گزارشی است که مرکز آمار ایران از تحولات بازار مسکن شهر تهران در پاییز 1400 منتشر کرده است. اما آمارها و اطلاعات

منتشر شده در گزارش‌های بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن و اجاره شهر تهران که تا خرداد ماه سال جاری نیز به‌روزرسانی شده است نشان‌دهنده رشد حول و حوش 50 درصدی نرخ اجاره‌بها در سال گذشته است.

اگر چه تورم 40 درصدی در بازار اجاره مسکن به خودی خود نشان‌دهنده سرعت بالای رشد هزینه اجاره‌نشینی در پایتخت است اما فشار مضاعف ایجاد شده بر مستاجرها ناشی از این میزان تورم زمانی بیشتر مشخص خواهد شد که متوسط اجاره‌بهای مسکن با میزان حقوق و دستمزد خانوارهای مستاجر مورد مقایسه و بررسی قرار می‌گیرد.

مقایسه وضعیت اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران بر مبنای متوسط اجاره‌بها در مناطق 22 گانه با میزان حقوق و دستمزد ماهانه خانوارهای مستاجر بر مبنای حداقل حقوق و دستمزد مصوب وزارت کار در سال 1400، نشان‌دهنده شرایط بحرانی خانوارهای مستاجر در حوزه تامین اجاره‌بهای مسکن است.

بحران شدیدتر در جنوب شهر

به گزارش «دنیای اقتصاد»، بحران تامین اجاره‌بهای مسکن به‌خصوص در مناطق نیمه جنوبی پایتخت که سطح درآمد خانوارها به مراتب کمتر است خود را بیشتر از نواحی شمالی تهران نشان می‌دهد.

میانگین اجاره‌بهای ماهانه هر مترمربع مسکن در مناطق نیمه جنوبی شهر تهران (مناطق 9 تا 20) که عمده مستاجران کم‌درآمد پایتخت در این مناطق سکونت دارند، در این بازه زمانی، معادل 4 میلیون و 300 هزار تومان به طور متوسط اعلام شده است. سال گذشته، بر اساس حداقل دستمزد مصوب وزارت کار، حقوق ماهانه یک سرپرست خانوار سه نفره، حول و حوش 4 میلیون تومان بود. این آمارها نشان می‌دهد، پارسال، یک فرد سرپرست خانوار سه نفره، برای تامین هزینه اجاره‌نشینی در نیمه جنوبی تهران به طور متوسط 100 درصد حقوق خود را صرف تامین اجاره‌بها کرده است.

بررسی‌های کامل‌تر در خصوص وضعیت اجاره‌نشین‌های تهرانی بر اساس حداقل حقوق سرپرست خانوار سه نفره در سال گذشته (حقوق مصوب وزارت کار) و همچنین آمار مربوط به نبض اجاره‌بهای مسکن در پاییز 1400 نشان می‌دهد، در صورتی که در این خانوار سه نفره، دو نفر یعنی زن و شوهر هر دو شاغل و حقوق‌بگیر باشند، در این بازه زمانی به طور متوسط 86 درصد از مجموع حقوق دریافتی خود را صرف تامین بهای اجاره مسکن کرده‌اند.

از آنجا که هم‌اکنون در بخش زیادی از خانوارهای مستاجر، زن و شوهر هر دو شاغل و حقوق‌بگیر هستند مجموع حقوق ماهانه آنها در سال گذشته بر مبنای حداقل حقوق مصوب وزارت کار در سال 1400 رقمی حول و حوش 7 میلیون و 700 هزار تومان بوده است. این خانوارها، یعنی زن و مرد شاغل با حداقل حقوق و دستمزد مصوب سال 1400 با یک فرزند، در سال گذشته در نیمه جنوبی تهران (مناطق 9 تا 20) به طور متوسط 52 درصد از مجموع حقوق ماهانه خود را صرف اجاره‌بها کرده‌اند.

اما در صورتی که تنها در این خانوار سه نفره یک نفر شاغل بوده است، باید 100 درصد حقوق خود را به طور متوسط صرف اجاره‌بها می‌کرده است. محاسبات «دنیای اقتصاد» همچنین نشان می‌دهد در کل شهر تهران، متوسط اجاره‌بهای مسکن، بر اساس آمارهای پاییز 1400، در خانوارهایی که زن و مرد هر دو شاغل بوده و یک فرزند داشته‌اند، معادل 86 درصد مجموع دستمزد یک ماه زوجین بوده است.

این نسبت، سهم بسیار زیادی از دستمزد و حقوق ماهانه خانوارها را به خود اختصاص داده است و عملاً به معنای خارج شدن بازار اجاره از استطاعت خانوارهای کم‌درآمد است.

وضعیت حاد در مناطق 4 و 5

اما متوسط اجاره‌بهای ماهانه مسکن در مناطق 4 و 5 که در مجموع حدود 20 درصد از کل قراردادهای اجاره در پاییز 1400 در این دو منطقه منعقد شد، معادل 100 درصد مجموع حقوق و دستمزد زوجین شاغل (بر اساس حداقل حقوق مصوب وزارت کار در سال 1400)

است.

به عبارت دیگر در صورتی که زن و مرد هر دو شاغل بوده، یک فرزند داشته و بر اساس حداقل حقوق مصوب وزارت کار در سال 1400، درآمد داشته‌اند، به طور متوسط همه حقوق یک ماه خود را باید برای اجاره مسکن در مناطق چهار و پنج تهران هزینه می‌کردند. 20 درصد از مستاجران تهرانی در پاییز سال گذشته اقدام به اجاره مسکن در این دو منطقه پرتقاضای پایتخت کردند.

این آمارها بر اساس محاسبه کل اجاره‌بهای مسکن به صورت اجاره‌بهای ماهانه به دست آمده است. طبیعی است در صورتی که بخشی از اجاره‌بها به صورت مبلغ ودیعه در اختیار موجر قرار گرفته باشد، مبلغ اجاره ماهانه کمتر خواهد شد.

این وضعیت نشان‌دهنده فشار بسیار زیاد هزینه اجاره‌نشینی در شهر تهران به خصوص برای اقشار کم‌درآمد است که عمدتاً در نیمه جنوبی شهر تهران ساکن هستند. میانگین هزینه اجاره‌نشینی در مناطق شمال شهر هم‌اکنون و بر اساس آخرین آمارها دو تا سه برابر حداقل حقوق کارمندان و کارگران است، اما از آنجا که درآمد خانوارها در این مناطق عمدتاً بالاست، فشار اجاره‌نشینی روی آنها کمتر از فشار اجاره‌نشینی موجود روی خانوارهای مستاجر کم‌درآمد در نیمه جنوبی شهر است.

متغیر فزاینده فشار اجاره‌نشینی

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، یک متغیر و واقعیت اقتصادی موجود، نماینگر آن است که فشار اجاره‌بها بسیار بالاتر از توان و استطاعت مستاجران و بیش از آن چیزی است که با مقایسه سطح حقوق ماهانه خانوارها و همچنین میانگین اجاره‌بهای مسکن، مشاهده می‌شود.

این فشار مضاعف به خصوص در مناطق جنوبی بیشتر است. این متغیر و واقعیت اقتصادی، به سطح شدید تورم عمومی از جمله تورم اقلام و کالاهای خوراکی مربوط

می‌شود. اگرچه اجاره‌بهای مسکن در همه سال‌ها و دهه‌های گذشته نیز بخش زیادی از حقوق و درآمدهای خانوارهای مستاجر را به خود اختصاص می‌داده است اما هم‌اکنون فشار اجاره‌نشینی نه تنها از ناحیه تورم اجاره بلکه از ناحیه تورم عمومی بالا نیز بیشتر شده است. این فشار هزینه‌ای به دلیل کمتر بودن سطح حقوق و دستمزد در مناطق جنوب شهر، در این مناطق بیش از مناطق شمال پایتخت است. در واقع اینکه هم‌اکنون، فشار هزینه‌ای اجاره مسکن بیش از هر زمان دیگری خود را نشان می‌دهد به تورم عمومی بالا برمی‌گردد. در سال‌های گذشته همواره سطح تورم عمومی کمتر از تورم عمومی فعلی بود. تورم عمومی در دهه 80 به طور متوسط 15 درصد بود. این میزان در سال 90 به 21 درصد رسید اما در سال 1400 معادل 34 درصد شد.

این شرایط باعث سخت‌تر شدن شرایط پس‌انداز برای خانوارها و از بین رفتن امکان آن برای عمده خانوارهای مستاجر به‌خصوص در نیمه جنوبی شهر شده است و فشار اجاره‌نشینی را افزایش داده است. در واقع هم‌اکنون فشار موجود بر خانوارهای مستاجر تنها از ناحیه تورم بالای اجاره نیست بلکه تورم عمومی بالا نیز این فشار دو چندان کرده است.

در سال 1400 در حالی تورم عمومی به 34 درصد رسید که تورم کل برای دهک پایین اقتصادی بیش از 40 درصد بود و همچنین تورم اقلام خوراکی برای این دهک به بیش از 90 درصد رسید.

در واقع در سال گذشته یک معادله اقتصادی در سبد هزینه‌ای خانوارهای مستاجر شکل گرفت که نتیجه آن باعث شد فشار بالاتر از سقف توان مالی مستاجرها از محل رشد هزینه اجاره‌نشینی، به آنها وارد شود.

کانال حمایت چیست؟

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد از سال 99 و همزمان با اوج‌گیری شیوع ویروس کرونا همزمان با افزایش شیب رشد اجاره‌بها، دولت، مصوبه تعیین سقف مجاز

برای افزایش اجاره مسکن را مصوب و ابلاغ کرد. بر این اساس سقف افزایش اجاره‌ها در تهران 25 درصد و در سایر شهرها 20 درصد تعیین شد. امسال نیز این برنامه برای سومین سال متوالی ابلاغ شده است. اما در دو سال گذشته عملاً این سیاست موفق به مهار تورم اجاره نشد و اجاره‌ها در پایتخت حول و حوش 50 درصد در هر سال به طور متوسط رشد کرد. هم‌اکنون و در سومین سال اجرای این برنامه، این سوال مطرح است که آیا سیاست کارآمدتری در این زمینه وجود ندارد؟

تجربه دنیا نشان می‌دهد، سقف‌گذاری برای مهار تورم اجاره و کنترل التهاب و نوسان‌های شدید در این بازار در بسیاری از کشورها استفاده شده است. در اروپا، آمریکا و برخی از کشورهای آسیایی نیز تلاش شده است تا سیاست‌های تعیین سقف مجاز رشد اجاره‌ها، اعمال شود.

سال گذشته میلادی (2021) در نتیجه بروز تورم شدید در بازار مسکن ناشی از تغییر سبک زندگی مردم در دوره کرونا، سیاست‌های انبساطی بانک‌های مرکزی، افزایش تورم عمومی و... رکورد بیشترین نرخ‌های رشد اجاره‌ها نیز در بسیاری از کشورها شکسته شد.

افزایش تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن و همچنین کاهش ساخت‌وساز و عرضه جدید به بازار مسکن ناشی از محدودیت‌های کرونایی و تورم بالا، این موضوع را دامن زد. متوسط قیمت مسکن در آمریکا تا سطح 20 درصد رشد کرد و بسیاری از کشورها تورم‌های بالا در بازار فروش و اجاره مسکن را تجربه کردند. در چنین شرایطی سیاستگذار در این کشورها به دنبال اعمال سقف مجاز برای افزایش اجاره‌ها به منظور حمایت از خانوارهای مستاجر برآمد. سیاستی که به اذعان بسیاری از اقتصاددانان مطرح دنیا، عملاً سیاست موفق‌تری نبوده و نتوانسته و نمی‌تواند تورم شدید در بازار اجاره این کشورها را مهار کند.

این اقتصاددانان، مقصر اصلی و متهم ردیف اول تورم شدید در بازار اجاره را افزایش قابل‌توجه تورم عمومی عنوان می‌کنند و معتقدند تا زمانی که تورم عمومی مهار نشود نمی‌توان با سیاست‌هایی نظیر تعیین سقف مجاز برای افزایش اجاره‌های مسکن، تورم

اجاره را مهار کرد.

تجربه کشورهای دنیا نشان می‌دهد اگر چه سیاست سقف‌گذاری و تعیین نرخ مجاز افزایش اجاره در سال‌های گذشته نیز در برخی از کشورها وجود داشته است اما این سیاست‌ها در شرایطی کارآمد بوده است که به دلیل پایین بودن و ناچیز بودن تورم عمومی، موجرها اعتراضی بابت تعیین سقف افزایش اجاره نداشته‌اند و آن را می‌پذیرفته‌اند. اما هم‌اکنون که کشورها با بحران تورم‌های بالا مواجه شده‌اند عملاً این سیاست ناکارآمد بوده، منجر به اعتراض موجرها شده و در بسیاری از موارد ناعادلانه خوانده شده و از سوی آنها پذیرش نمی‌شود.

این سیاست در حالی برای سومین سال پیاپی در بازار اجاره مسکن ایران نیز دنبال خواهد شد که یک تفاوت اساسی با سیاست سقف‌گذاری رشد اجاره‌بها در کشورهای دنیا دارد. همان‌گونه که گفته شد این سیاست زمانی در دنیا کارآیی داشت که تورم عمومی پایین بود. از سوی دیگر، در شرایط تورمی نیز کشورهای دنیا این سیاست را برای بلندمدت دنبال نمی‌کنند؛ برعکس درصدد اعمال سیاست‌هایی برای کاهش تورم برآمده و تلاش می‌کنند تا از طریق کاهش تورم عمومی و توقف سرعت بالای رشد آن، تورم اجاره را نیز مهار کنند. در کنار سیاست تعیین سقف مجاز برای افزایش اجاره‌بهای مسکن از سال گذشته تاکنون در برخی کشورهایی که با بحران تورم اجاره‌بها مواجه شده‌اند، سیاست افزایش نرخ بهره به منظور کاهش تورم عمومی و مهار تورم اجاره به کار گرفته شده است.

تجربه تعیین سقف مجاز افزایش اجاره‌بها نیز در حالی در دو سال گذشته در ایران کارآیی نداشته است که دیدگاه‌های کارشناسی، علاوه بر ارائه راهکارهای بلندمدت به منظور افزایش ساخت و عرضه مسکن استیجاری، یک کانال حمایتی کوتاه‌مدت را به سیاستگذار بازار مسکن و اجاره توصیه می‌کند.

این کانال حمایتی تخصیص یارانه هدفمند کمک اجاره به مستاجران مشمول حمایت واقع در دهک‌های کم‌درآمد از طریق اخذ مالیات ملکی از گروهی از مالکان است که نقش اصلی

در نابسامانی بازار مسکن دارند.

در واقع از آنجا که دولت اطلاعات درآمدی و مالکیتی افراد را در بانک اطلاعاتی رفاه خانوارهای ایرانی در اختیار دارد می‌تواند با دریافت مالیات از افرادی که از طریق ملاکی و تملک چند واحد مسکونی و خالی نگه داشتن آنها در بروز نابسامانی بازار مسکن و اجاره دخیل هستند، از این منابع مالیاتی برای پرداخت یارانه هدفمند در قالب کمک هزینه اجاره مسکن به خانوارهای مستاجر و کم‌درآمد استفاده کنند.

تصویر رسمی از بازار اجاره مسکن پایتخت - پاییز ۱۴۰۰

مناطق	میانگین اجاره بهای آپارتمان‌های اجاره داده شده - تومان
منطقه یک	۱۶۵۶۲۰۰۰
منطقه ۲	۱۱۲۹۳۰۰۰
منطقه ۳	۱۳۸۰۳۰۰۰
منطقه ۴	۶۷۴۹۰۰۰
منطقه ۵	۸۵۷۴۰۰۰
منطقه ۶	۱۰۷۳۷۰۰۰
منطقه ۷	۶۶۸۰۰۰۰
منطقه ۸	۵۸۱۵۰۰۰
منطقه ۹	۴۷۱۶۰۰۰
منطقه ۱۰	۴۷۵۲۰۰۰
منطقه ۱۱	۵۰۵۲۰۰۰
منطقه ۱۲	۴۵۲۸۰۰۰
منطقه ۱۳	۵۸۰۰۰۰۰
منطقه ۱۴	۴۸۲۳۰۰۰
منطقه ۱۵	۴۰۶۱۰۰۰
منطقه ۱۶	۳۸۱۶۰۰۰
منطقه ۱۷	۳۶۹۹۰۰۰
منطقه ۱۸	۳۳۸۵۰۰۰
منطقه ۱۹	۳۳۳۴۰۰۰
منطقه ۲۰	۳۵۵۹۰۰۰
منطقه ۲۱	۵۶۵۲۰۰۰
منطقه ۲۲	۷۹۸۴۰۰۰
کل شهر تهران	۶۶۰۹۰۰۰

