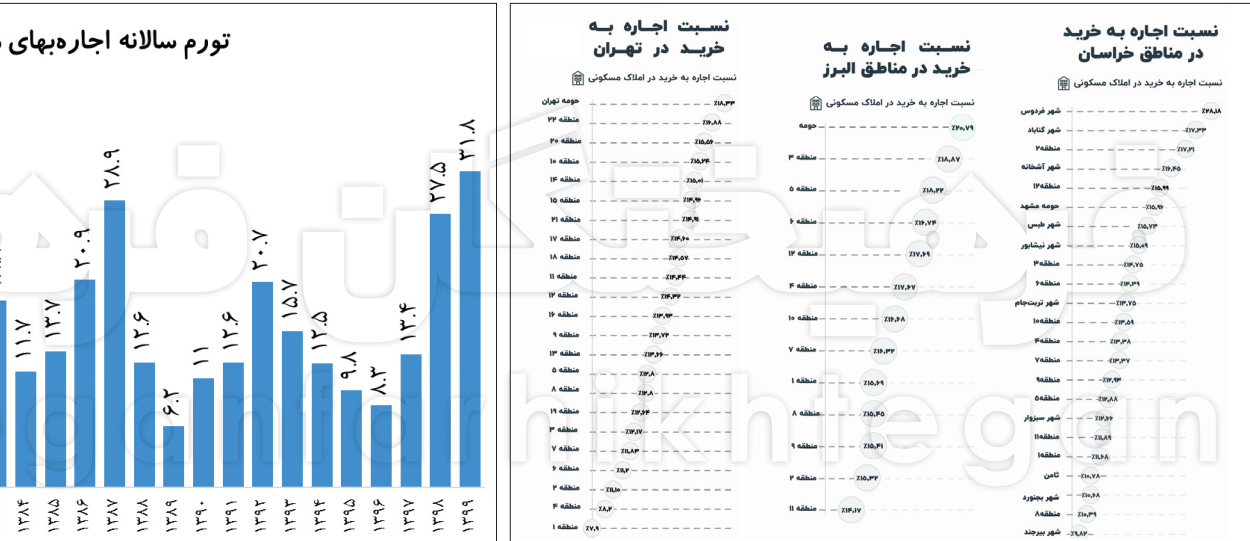
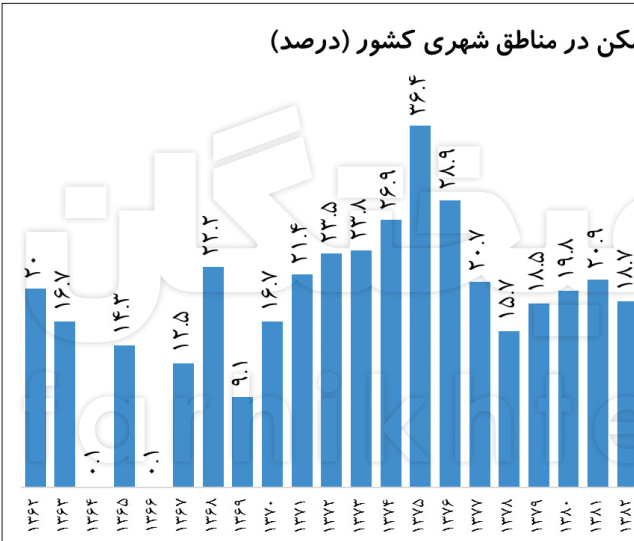
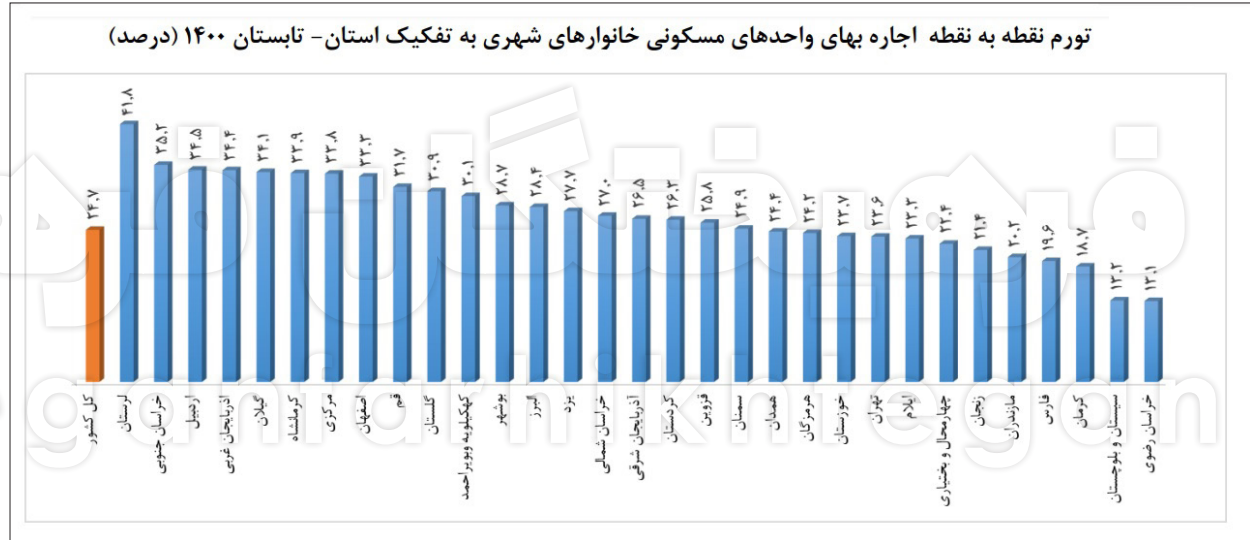
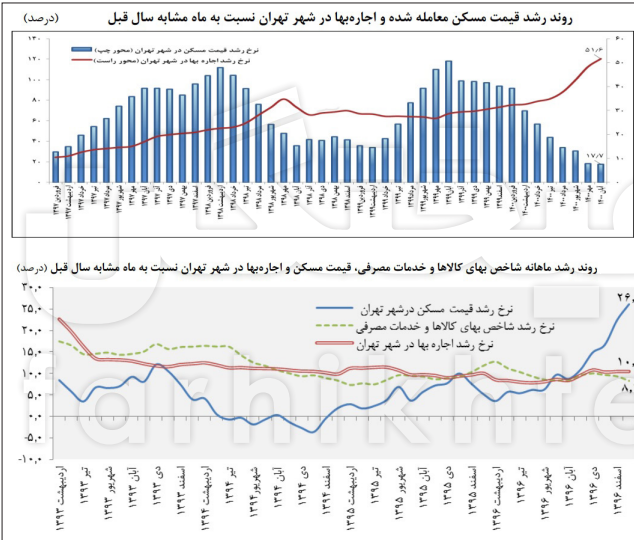




بازار اجاره ترمز بریده!

رشد ترسناک میزان اجاره مسکن حاصل ۸ سال دولت روحانی



در استان تهران ۲۳/۶ درصد بوده، این میزان در مناطق شهری لرستان ۴۱/۸ درصد، در خراسان جنوبی ۳۵/۲ درصد، در اردبیل ۳۴/۵ درصد، در آذربایجان غربی ۳۴/۴ درصد، در گیلان ۳۴/۱ درصد، در کرمانشاه ۳۳/۹ درصد، در مرکزی ۳۳/۸ درصد، در اصفهان ۳۳/۳ درصد و در قم نیز این میزان ۳۱/۷ درصد بوده است. در مجموع تورم نقطه‌ای ۱۹ استان بالاتر از نرخ میانگین کشوری و ۲۲ استان نیز بالاتر از استان تهران بوده است. این شرایط به سیاستگذار می‌گوید که مسکن معضل بزرگی برای خانوارهای شهری کشور است که بیش از نیمی از درآمد خانوارها را می‌بلعد و البته این نکته را نیز متذکر می‌سازد که با وضعیت گفته‌شده، هرگونه افزایش قابل توجه در قیمت اقلام سفره خانوار در این مناطق، می‌تواند تیر خلاص به معاش خانوارها باشد.

اطلاعات ارائه شده از سوی موتور جست‌وجوی ملک‌رادار، در شهر کرج قیمت مسکن از ۹/۲ میلیون تومان در منطقه ۱۰ به ۲۲/۶ میلیون تومان در منطقه یک این شهر می‌رسد. در حومه کرج نیز قیمت مسکن متری ۵/۵ میلیون تومان است. مارلیک با ۶/۵ میلیون تومان کمترین قیمت در حومه تهران است. در شهرک فرهنگیان، ماهدشت و اشتهارد نزدیک به ۶/۶ میلیون تومان، در هشتگرد، نظرآباد، طالقان، کوهسار و تنکمان میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی ۶/۷ میلیون تومان، در کمال شهر و چهارباغ ۶/۸ میلیون تومان، در محمدشهر و علی‌آباد ۷/۷ میلیون تومان، در مشکین دست و شهرک بعثت ۹/۱ میلیون تومان و در گرم‌دره این میزان ۱۴/۸ میلیون تومان است. در خصوص اجاره‌بها نیز قیمت‌ها برای هر مترمربع از حدود یک میلیون تومان در ماهدشت و اشتهارد شروع می‌شود و به ۱/۵ میلیون تومان در گرم‌دره می‌رسد. همچنین در البرز نسبت اجاره به خرید از ۱۴/۱ درصد در منطقه ۱۱ شهر کرج به ۱۸/۹ درصد در منطقه سه و به ۲۰/۸ درصد در حومه می‌رسد.

روشن است. به نظر می‌رسد این وضعیت با کاهش انتظارات تورمی و از سوی دیگر با شروع ساخت‌وسازهای طرح مسکنی دولت، حتی روند کاهشی هم به خود به بگیرد.

سیاه سیاه دولت روحانی در بازار مسکن
نگاهی به داده‌های تاریخی تغییرات قیمت مسکن و اجاره در گزارش‌های بانک مرکزی ایران نشان می‌دهد تورم مسکن زمانی که ارقام بالاتر را ثبت می‌کند، تورم اجاره با فاصله قابل توجهی از آن و همگام با نرخ عمومی تورم حرکت می‌کند. این وضعیت باعث می‌شود حتی در زمانی که تورم مسکن کاهشی است، اما تورم اجاره افزایشی باشد. این وضعیت در شرایط فعلی رخ داده است. همچنین بررسی داده‌های تاریخی نشان می‌دهد از اردیبهشت سال ۱۳۹۳ که داده‌های تورم نقطه‌ای بانک مرکزی در حوزه مسکن و اجاره در دسترس است، پس از جهش قیمت مسکن در سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲، قیمت مسکن با رکود سنگینی که در بخش تقاضا رخ داده، از اردیبهشت سال ۱۳۹۳ کاهشی بوده و حتی نرخ‌های منفی را نیز تجربه کرده و از اردیبهشت سال ۹۳ تا شهریور ۱۳۹۶ این میزان همواره پایین‌تر و کمتر از نرخ اجاره‌بها است. اما در شهریور سال ۱۳۹۶ و با روشن شدن موتور انتظارات ارزی و زمزمه‌های خروج آمریکا از برجام و افزایش نااطمینانی‌ها در اقتصاد ایران، نرخ تورم نقطه‌ای مسکن از اجاره سبقت گرفته و در اسفند ۹۶ به ۲۶ درصد می‌رسد. در آن زمان نرخ تورم اجاره ۱۰/۵ درصد است. از فروردین سال ۱۳۹۷ که قیمت مسکن جهش‌های عجیبی را تجربه کرد، تا مرداد ۱۳۹۸ همچنان نرخ تورم مسکن بالاتر از اجاره است، اما در این زمان تورم اجاره از قیمت مسکن سبقت گرفته و این وضعیت تا تیرماه ۱۳۹۹ پابرجاست. از مرداد ۹۹ تا فروردین ۱۴۰۰ که جهش دوباره قیمت مسکن، تورم مسکن از اجاره پیشی گرفته، اما تورم مسکن در اردیبهشت ۱۴۰۰ جای خود را به تورم اجاره می‌دهد و تا به امروز این وضعیت همچنان برقرار است. به طوری که در آبان‌ماه امسال تورم نقطه‌ای مسکن درحالی ۱۷/۷ درصد است که این میزان برای اجاره ۵/۱۶ درصد است. پس زمانی که حتی بازار مسکن به ثبات می‌رسد، این بازار اجاره است که می‌خواهد فاصله خود را با قیمت مسکن کم کند. به نظر می‌رسد این وضعیت همچنان ادامه داشته باشد و حداقل در کوتاه‌مدت بازار اجاره همچنان ملتهب خواهد بود. بنابراین پرواضح است که آمارهای اجاره نشان می‌دهند همچنان سایه سیاه جهش‌های قیمتی مسکن در دولت قبل در بازار اجاره پابرجا خواهد بود و با توجه به حرکت کند افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن طی چندماه اخیر، عدالت و انصاف حکم می‌کند که وضعیت بحرانی اجاره‌بها را به دولت جدید نسبت ندهیم.

قیمت مسکن در حومه تهران ۲۵ میلیون در مشهد
آمار دیگری که موتور جست‌وجوی مسکن منتشر کرده است، مربوط به شهر مشهد و برخی از شهرهای استان خراسان رضوی است. طبق اطاعات ارائه شده در گزارش این موتور جست‌وجو، میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مشهد از ۷/۲ میلیون تومان در منطقه ۶ به حدود ۲۵ میلیون تومان در منطقه یک این شهر می‌رسد. در حومه این شهر میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی حدود ۴/۳ میلیون تومان است. در مشهد و حومه آن و در برخی شهرهای خراسان رضوی نسبت اجاره رقم نسبتاً قابل توجهی است. برای مثال نسبت اجاره به خرید از ۹/۸ درصد در شهر بیرجند به حدود ۱۶ درصد در حومه شهر می‌رسد، اما این میزان بالاترین نرخ نیست؛ چراکه در گناباد این میزان ۱۷/۳ درصد و در شهر فردوس ۲۸/۲ درصد است.

روحانی و هاشمی رکوردار هستند
براساس آمارهای اعلامی مرکز آمار ایران در فصل تابستان ۱۴۰۰ متوسط افزایش هزینه اجاره‌بها برای کل خانوارهای شهری کشور که تعدید قرارداد داشته‌اند، برابر ۴۶/۹ درصد بوده است. این میزان در تابستان سال ۱۳۹۹ نسبت به مدت مشابه خود ۴۱/۲ درصد و در تابستان سال ۱۳۹۸ نسبت به تابستان ۹۷ حدود ۲۷/۱ درصد بوده است. اما نگاهی به تورم بلندمدت چند دهه اخیر نیز نکته قابل تاملی دارد، به طوری که بررسی تورم سالانه اجاره‌بهای منزل مسکونی طی سال‌های ۱۳۶۲ تا ۱۳۹۹ نشان می‌دهد بالاترین تورم اجاره بهای مسکن مربوط به سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۶ درصد بوده است. پس از آن بالاترین نرخ مربوط به سال ۱۳۹۹ تا ۱۳۸۸ درصد است. گرچه آمار رسمی تورم سالانه منتهی به آبان ۱۴۰۰ در دست نیست اما می‌توان برآورد کرد که این رقم رکورد تاریخی سال‌های ۱۳۶۲ تا ۱۴۰۰ را شکسته باشد؛ چرا که تورم نقطه‌ای منتهی به اسفندماه ۱۳۹۹ از حدود ۳۲ درصد حالا به ۵۵ درصد رسیده است. بر این اساس به نظر می‌رسد تورم سالانه اجاره‌بهای مسکن در پایان آبان باید به بیش از ۴۰ درصد رسیده باشد که رکورد همه دوره‌های پس از انقلاب را شکسته است. این نکته قابل ذکر است از آنجایی که تورم اجاره‌بها تابع قیمت مسکن بوده و با فاصله زمانی چندماهه شکاف بین اجاره و قیمت به اصطلاح پُر یا تکمیل می‌شود، تورم بالای آبان ۱۴۰۰ را باید دست‌یخت دولت روحانی بدانیم.

استان‌های محروم وضعیت شکنندگی دارند
آمارهای بانک مرکزی ایران صرفاً به تورم نقطه‌به‌نقطه آبان‌ماه مناطق شهری کشور اشاره داشته و ۵۴/۹ درصد را برای تورم نقطه‌ای مناطق شهری کشور ذکر می‌کند که بالاتر از رقم ۵/۱۶ درصد شهر تهران است. اما این آمارها به وضعیت استان‌ها اشاره نمی‌کند و صرفاً یک نرخ میانگین را ذکر می‌کند. اما برخلاف بانک مرکزی، مرکز آمار ایران در آخرین گزارش خود که وضعیت اجاره‌بهای مناطق شهری استان‌ها را بیان کرده، طبق این آمار وضعیت در استان‌ها به مراتب بحرانی‌تر از استان و شهر تهران است. برای مثال درحالی که تورم نقطه‌ای منتهی به پایان تابستان در مناطق شهری کشور ۲۴/۷ درصد

رقودشکنی اجاره‌بها در حومه تهران
گفته شده که اجاره‌بها تابع قیمت مسکن است و با فاصله زمانی مالکان قیمت اجاره‌بها را به قیمت مسکن می‌چسبانند. یکی از نسبت‌ها و شاخص‌هایی که می‌توان وضعیت اجاره‌بها را در تهران و حومه آن سنجید، نسبت اجاره به خرید است. طبق آمارهای ارائه شده از سوی موتور جست‌وجوی املاک ایران «ملک‌رادار»، در نیمه اول امسال نسبت اجاره به خرید مسکن در شهر تهران از حدود ۸ درصد در مناطق یک و ۴ تهران شروع شده و به ۱۵/۶ درصد در منطقه ۲۰، به ۱۶/۸ درصد در منطقه ۲۲ و به ۱۸/۳ درصد در حومه تهران می‌رسد. این به این معنی است که مثلاً در حومه تهران اگر قیمت مسکن فرضاً یک میلیارد تومان باشد، رهن آن ۱۸۳ میلیون تومان خواهد بود. آمارهای موتور جست‌وجوی مسکن نشان می‌دهد متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در حومه تهران از یک میلیون تومان در پرنده شروع شده و به ۶/۴ میلیون تومان در لواسان می‌رسد. در رباط کریم و نسیم‌شهر این میزان ۱/۸ میلیون تومان، در ملارد، پاکدشت و قرچک این میزان ۱/۲ میلیون تومان، در بومهن ۱/۶ میلیون تومان، در پردیس و اسلام شهر ۱/۷ میلیون تومان، شهریار، اندیشه و رودهن ۲/۱ میلیون تومان و در قشم و اوشان این میزان ۴/۴ میلیون تومان است.

تور افزایش قیمت‌ها همچنان روشن است
براساس آخرین گزارش بانک مرکزی ایران از معاملات مسکن در شهر تهران طی آبان سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در آبان‌ماه به حدود ۷/۳ هزار واحد مسکونی رسیده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۶۳/۵ و ۳۳/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. گزارش بانک مرکزی ایران نشان می‌دهد، متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران در آبان‌ماه سال جاری بیش از ۳۲ میلیون تومان است که نسبت به ماه قبل ۱/۲ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۱۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. این آمارها گرچه نشان می‌دهد سرعت افزایش قیمت مسکن نسبت به سال گذشته کندتر شده اما با بالا بودن انتظارات تورمی در کشور و همچنین سهم ۷۰ تا ۷۵ درصدی تقاضاهای سرمایه‌ای از معاملات مسکن، همچنان تور افزایش قیمت مسکن گرم و

مهدي عبداللهي
دبير گروه اقتصاد
آخرین گزارش بانک مرکزی ایران از معاملات مسکن در شهر تهران طی آبان سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی به بیش از ۳۲ میلیون تومان رسیده است که نسبت به ماه قبل ۱/۲ درصد و نسبت به ماه مشابه سال قبل معادل ۱۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. این آمار گرچه نشان می‌دهد سرعت افزایش قیمت مسکن نسبت به سال گذشته کندتر شده، اما در سویی دیگر از بحرانی‌تر شدن قیمت‌ها در بازار اجاره مسکن حکایت می‌کند. طبق این آمارها، درحالی که در ماه‌های اخیر قیمت مسکن به ثبات نسبی رسیده است، اما نرخ رشد اجاره‌بها در شهر تهران در آبان‌ماه امسال نسبت به آبان سال ۱۳۹۹ رشد ۵۱/۶ درصدی را ثبت کرده و این میزان در کل مناطق شهری ۵۴/۹ درصد است. بررسی آمارهای بانک مرکزی ایران نشان می‌دهد در تورم نقطه‌ای که آمار آن از سال ۱۳۹۳ در دسترس است، شرایط فعلی بدترین و شکننده‌ترین وضعیت طی ۸ سال اخیر است. در سویی دیگر، نگاهی به تورم سالانه اجاره مسکن نیز نشان می‌دهد از سال ۱۳۶۲ تا پایان سال ۱۳۹۹ در دو سال ۱۳۷۵ و ۱۳۹۹ بالاترین نرخ تورم رخ داده است. البته اگر نرخ تورم سالانه امسال منتشر شود، دولت روحانی رکورددار تورم اجاره‌بهای مسکن خواهد بود. اینکه می‌گوییم دولت روحانی و نمی‌گوییم دولت فعلی، یک دلیل فنی و علمی و تجربی دارد. داده‌های تاریخی می‌گوید تورم اجاره همواره با چندین ماه فاصله از تورم مسکن حرکت می‌کند و آنچه امروز در بازار اجاره درو می‌شود، حاصل کشت‌وکار دولت روحانی است.

مستاجران دست به کمپین شدند
نگاهی به سالیات ثبت و جمع‌آوری امضا نشان می‌دهد برخی از مستاجران در اعتراض به افزایش شدید قیمت اجاره‌بهای مسکن در کمتر از سه ماه، دو کمپین برای رساندن صدای اعتراض خود به دولت تشکیل داده‌اند. کمپین اولی از ۱۷ شهریور ۱۴۰۰ شروع به کار کرده است. عنوان این کمپین «درخواست برخورد با افزایش بی‌رویه اجاره‌بهای مسکن» است که متن آن در خطاب به رئیس‌جمهور، رئیس مجلس و وزیر راه‌وشهرسازی نوشته شده و درحال جمع‌آوری امضا است. در بخشی از متن این کمپین آمده است: «بدین وسیله ما، امضاکندگانی این کارزار، اعلام می‌داریم با توجه به وضعیت اقتصادی تحت تحریم و تورم سرسام‌آور ناشی از آن و اجاره به زندگی در منازل استیجاری به دلیل نداشتن مسکن شخصی، این تورم، فشار اقتصادی بسیار زیادی را به آحاد جامعه، به‌خصوص اقشاری که از داشتن مسکن شخصی محروم هستند وارد می‌کند. از این رو با توجه به افزایش بی‌رویه و حتی بعضاً چندین برابری نرخ تورم مسکن سالانه و اجاره به تخلیه ملک در صورت عدم پذیرش شرایط تورم‌مور و همچنین شرایط ویژه به دلیل شیوع ویروس کرونا و امکان گسترش بیماری در صورت جابه‌جایی‌های این چنینی، خواهشمند است دستوراتی صادر فرمایید تا مصوبات اعلام‌شده توسط معاون دفتر اقتصادی وزارت راه‌وشهرسازی درخصوص تعدید خودکار اجاره‌نامه‌ها و سقف افزایش اجاره‌بها در فروردین‌ماه سال جاری به میزان افزایش اجاره‌بها در تهران ۲۵ درصد، کلانشهرها ۲۰ درصد و سایر شهرها ۱۵ درصد، با نظارت شدید و ضمانت اجرایی و قانونی متناسب و با نظارت مستمر تیم‌های بازرسی و ایجاد اهرم‌های قانونی مشخص جهت جلوگیری از تخلفی برخی افراد به مرحله عمل برسد.» شروع به کار کمپین دوم از ۲۸ مهرماه ۱۴۰۰ بوده است. این کارزار با عنوان «درخواست تعیین اجاره‌بهای قانونی و برخورد سخت با متخلفان» شروع به فعالیت کرده و از رستم قاسمی، وزیر راه‌وشهرسازی درخواست کرده است با متخلفان افزایش بی‌رویه اجاره‌بها برخورد کند. در این کمپین جمع‌آوری امضا خطاب به وزیر راه‌وشهرسازی آمده است: «همان‌طور که اطلاع دارید در دو سال گذشته با توجه به شیوع ویروس کرونا مردم با مشکلات عدیده‌ای مواجه شدند. در این شرایط سخت روحی، درآمد مردم جوابگوی تأمین مایحتاج اولیه زندگی نیست. از طرفی افزایش اجاره‌بهای خانه و مغازه و کارگاه و کارخانه‌ها، باری سنگین‌تر از توان سرپرست خانواده است. متأسفانه در این دو سال اجاره‌بها بیش از ۲۰۰ درصد افزایش یافته که با قانون و اسلام همخوانی ندارد. با توجه به اینکه مسکن نیاز اولیه هر انسان است، تقاضا داریم تا با جدیت هرچه زودتر اجاره‌بهای قانونی را تعیین و با متخلفان برخورد نمایید.»

افزایش ۵۵ درصدی اجاره‌بها رکورد شکست
براساس جدیدترین گزارش مرکز آمار ایران که روز گذشته منتشر شد، نرخ رشد اجاره‌بها در شهر تهران در آبان‌ماه امسال نسبت به آبان سال ۱۳۹۹ رشد ۵۱/۶ درصدی را ثبت کرده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد این رقم بالاترین نرخ رشد اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران از فروردین سال ۱۳۹۳ است. طبق گزارش مرکز آمار ایران در کل مناطق شهری میزان افزایش اجاره‌بها در آبان امسال نسبت به آبان سال گذشته ۵۴/۹ درصد است. بررسی آمارهای تورم اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد از سال ۱۳۹۳ و دقیقاً از زمانی که آمارهای بانک مرکزی به صورت نقطه‌ای منتشر شده، رقم تورم آبان ۱۴۰۰