

فشار قیمت اجاره خانه بیشتر شد

تهران (پانا) - با آغاز تابستان مراجعه اجاره‌نشین‌ها به دفاتر املاک سه برابر شده، اما قیمت‌ها نسبت به خردادماه افزایش چندانی نداشته است.

به گزارش ایسنا، جنب‌وجوش مستأجران از ابتدای تیرماه همزمان با شروع فصل جابه‌جایی آغاز شده است. واسطه‌های ملکی می‌گویند مراجعه به دفاتر املاک شهر تهران نسبت به خردادماه حداقل سه برابر شده اما نرخ‌ها نسبت به خردادماه تغییر چندانی نداشته است. موجران هم کماکان، دریافت اجاره ماهیانه را به رهن کامل ترجیح می‌دهند.

اجاره‌ها در پایتخت ۲۰ تا ۵۰ درصد نسبت به تیرماه سال گذشته افزایش یافته، البته آمار بانک مرکزی افزایش میانگین ۲۳ درصد را نشان می‌دهد. این در حالی است که طبق آمار وزارت راه و شهرسازی قیمت مسکن شهر تهران در خردادماه نسبت به خرداد پارسال ۱۰۴ درصد رشد نشان می‌دهد. البته دفاتر املاک عنوان می‌کنند به دلیل پایین بودن توان اقشار مستأجر، نرخ رشد اجاره به نسبت قیمت مسکن، پایین‌تر بوده است.

دفاتر املاک شرق تهران می‌گویند که قیمت رهن کامل بین دو تا سه میلیون تومان است. در منطقه یک نیز قیمت‌های متغیری از رهن کامل دیده می‌شود و قراردادها بر اساس سن آپارتمان، موقعیت و امکانات بین ۱.۵ تا ۴ میلیون تومان منعقد شده است. در جنوب غربی تهران در محله‌های بریانک، زنجان، سلسبیل، هاشمی و کارون آپارتمان‌ها حدود ۱ تا ۲ میلیون تومان رهن کامل داده می‌شود.

بررسی‌های میدانی حاکی از آن است که صاحب‌خانه‌ها ترجیح می‌دهند به جای رهن کامل، اجاره ماهیانه دریافت کنند؛ چرا که نرخ سود بانکی کاهش یافته و مالکان، این موضوع را در قراردادها محاسبه می‌کنند. نسبت نرخ اجاره به ودیعه نیز کماکان از فرمول قدیمی تبعیت می‌کند. طبق عرف معمول، هر یک میلیون تومان رهن معادل ۳۰ هزار تومان اجاره در نظر گرفته می‌شود.

عدم تناسب عرضه و تقاضا در بازار اجاره

آپارتمان‌های نوساز و کلید نخورده به وفور در شمال تهران وجود دارد اما در مناطق جنوبی و محله‌های پیر تقاضا، کمبود فایل‌ها محسوس است. با این حال در شمال پایتخت، تعداد قابل توجهی آپارتمان خالی برای اجاره عرضه شده است. با این حال واحدها عمدتاً لوکس و بالای ۱۵۰ متر هستند و با بودجه خانوارها متوسط به بالا تناسب ندارد. در این شرایط آشفته بازار اجاره در پایتخت، خانوارهای اجاره‌نشین را نگران کرده است. البته دولت دو طرح را برای ساماندهی وضعیت فعلی تهیه کرده که یکی از آنها تحت عنوان تشویق و تنبیه مالیاتی برای موجران تقریباً غیر قابل اجرا است. اما طرح دوم که از سوی بانک مسکن مبنی بر پرداخت وام به مستأجران ارائه شده در دست بررسی قرار دارد.

گفته می‌شود راه‌اندازی صندوق حمایت از مستأجران به عنوان یکی از روش‌های اجرای این طرح در بانک مسکن در حال بررسی است. روش دیگری که هم اکنون مورد بررسی و مطالعه قرار دارد، افتتاح حساب برای متقاضیان به منظور استفاده از امکاناتی همچون دریافت سود سپرده‌گذاری با هدف توانمندسازی مالی به منظور افزایش توان پرداخت در بازار اجاره است؛ به این معنا که مستأجران بتوانند با پس‌انداز کردن مبلغی در بانک مسکن و دریافت سود، توانمندی مالی بیشتری برای حضور در بازار اجاره کسب کنند. همچنین شهردار تهران عنوان کرده که در صورت تمایل دولت، آمادگی دارد در ساخت مسکن استیجاری مشارکت داشته باشد.

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در اردیبهشت ماه سال جاری موید رشد به ترتیب معادل ۲۲.۶ و ۱۹.۷ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل است. به این ترتیب با توجه به اینکه سقف تسهیلات خرید مسکن در حال حاضر ۸۰ میلیون تومان است، با این مبلغ در تهران می‌توان با قیمت متوسط شهری حدود ۱۲ متر خانه خرید.

از سوی دیگر، اجاره بها نیز در این مدت به همین شکل افزایش پیدا کرده و مستأجرانی که سالانه قرارداد خود را تمدید می‌کردند یا خانه دیگری را برای اجاره انتخاب می‌کردند، در سررسید قرارداد خود با مشکل افزایش ناگهانی قیمت مسکن روبرو شدند؛ موضوعی که در قیمت اجاره نیز تأثیرگذار است. چرا که قیمت مسکن، مهم‌ترین مؤلفه در تعیین نرخ اجاره بها عنوان می‌شود. هرچند همواره نرخ سود بانکی، نرخ تورم و رشد بازارهای موازی نیز در افزایش نرخ اجاره بها تأثیرگذار بوده است.

کوچ طبقاتی اقشار اجاره‌نشین

به دلیل پایین بودن توان اقتصادی اقشار اجاره‌نشین، کارشناسان پیش‌بینی می‌کنند که در سال جاری با کوچ طبقاتی مواجه شویم. سلمان خادم‌المله کارشناس اقتصاد مسکن می‌گوید با توجه به اینکه مسکن کالای ناهمگن محسوب می‌شود شاید در سال جاری افزایش بیش از ۳۰ درصد اجاره بها را نیز شاهد باشیم. خروجی این روند به کوچ طبقاتی منجر می‌شود. یعنی کسانی که در مناطق شمال شهر اجاره‌نشین هستند به مناطق میانی می‌روند. اجاره‌نشین‌های وسط شهر به نقاط پایین مهاجرت می‌کنند و پایین شهری‌ها به بیرون از شهر پرتاب می‌شوند.