

افزایش نرخ دلار و تهدید بازار اجاره‌بها

رشد سریع قیمت ارز هنوز اثر فوری بر اجاره‌بها نگذاشته، اما کارشناسان هشدار می‌دهند با نزدیک شدن به فصل جابه‌جایی، بازار اجاره از نوسانات ارزی تأثیر خواهد گرفت



بازار مسکن ایران، همواره آینه‌ای تمام‌نما از تلاطم‌های اقتصادی و نوسانات ارزی بوده است. با این حال، رشد خزنده قیمت دلار هنوز اثر فوری و ملموسی بر قیمت مسکن و اجاره‌بها نگذاشته؛ هرچند کارشناسان هشدار می‌دهند که این سکون نسبی نمی‌تواند همیشگی باشد. در بازه‌ای کمتر از دو ماه، ارزش اسکناس آمریکایی از حدود ۱۰۸ هزار تومان به ۱۳۵ هزار تومان صعود کرده و افزایشی ۲۵ درصدی را به ثبت رسانده است.

افزون بر این، در یک سال منتهی به دی‌ماه ۱۴۰۴، دلار شاهد رشد ۶۶ درصدی بود و نشان داد که اقتصاد ایران در برابر شوک‌های ارزی، شکنندگی جدی دارد.

بازار مسکن، پس از شش سال افزایش پیاپی و ثبت رکوردی خیره‌کننده با رشد ۲۰۶۰ درصدی قیمت‌ها در تهران، در یک سال اخیر به آرامشی نسبی و ثباتی شکننده دست یافته است؛ اما بازار اجاره مسکن، که در این دوره شش ساله از رشد شتابان مسکن اصلی جا مانده بود، اکنون مسیری متفاوت و پرچالش را تجربه می‌کند. از سال ۱۳۹۷ تاکنون، اجاره‌بها معمولاً هر سال بین ۳۰ تا ۵۰ درصد افزایش داشته و آخرین آمار مرکز آمار ایران در آذرماه ۱۴۰۴ حکایت از رشد ۳۸ درصدی هزینه‌های مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها دارد. این داده‌ها نه تنها نمایانگر فشار فزاینده بر خانوارهای اجاره‌نشین است، بلکه پیش‌درآمدی هشداردهنده از تحکات تورمی آینده و آشفته‌گی احتمالی بازار اجاره، همزمان با تحولات ارزی و اقتصادی، به شمار می‌رود.

۶ میلیون خانواده در حسرت خانه

وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده که قصد دارد در قالب طرح مسکن استیجار عمومی ۱۰ هزار واحد مسکونی را تا پایان سال تملک کند و در اختیار متقاضیان قرار دهد. این برنامه برای دهک‌های ۱ تا شش طرح‌ریزی شده اما در فاز اول اولویت با دهک‌های ۱ و ۲ خواهد بود. اما بعید است که این طرح به دلیل محدودیت و عدم تناسب آن با تعداد خانوارهای مستاجر اثر قابل توجهی بر کنترل بازار اجاره داشته باشد. آمارهای وزارت راه و شهرسازی نشان می‌دهد حدود شش میلیون خانوار در ایران مستاجرند که با احتساب میانگین ۳٫۳ نفر برای هر خانواده، تقریباً ۲۰ میلیون نفر در ارزی خانه‌دار شدن هستند.

طبق آمارهای غیررسمی، مستاجران در تهران به طور میانگین برای اجاره یک آپارتمان ۶۰۰ میلیون تومان پول پیش و ۲۱ میلیون تومان اجاره ماهیانه پرداخت می‌کنند. این عدد برای مناطق شمالی تهران بسیار بیشتر و در مناطق جنوبی کمتر است. با توجه به آنکه هم‌اکنون در فصل جابه‌جایی قرار نداریم نوسانات افزایشی قیمت ارز و تورم عمومی ماهیانه که در محدوده ۴ درصد قرار گرفته اثر قابل توجهی بر بازار اجاره ایجاد نکرده اما احتمالاً در اردیبهشت و خرداد، نوسانات افزایشی قیمت کالاها اثر تورمی بر بازار اجاره مسکن ایجاد می‌کنند.

تحقیقات میدانی صورت گرفته براساس فایل‌های ارائه شده به بازار مسکن شهر تهران در آذرماه ۱۴۰۴ حاکی از آن است در مناطق شمالی تهران، عمده واحدهای ارائه شده به بازار با متراژ بالاتر و سن بنای

اجاره‌بها و شکست سقف ۲۵ درصد

برای بسیاری از خانوارهای اجاره‌نشین، زندگی با اضطراب دائمی از زمان پرداخت اجاره و پایان قراردادهای یک‌ساله گره خورده است. خانواده‌ها با گذر هر ماه و فرا رسیدن موعد پرداخت، بار مالی سنگینی را تجربه می‌کنند و نگرانی از پایان مهلت قرارداد، اضطراب مستمر آنها را تشدید می‌کند. دولت در قالب بسته استیجار تلاش کرده است با تعیین سقف ۲۵ درصدی برای افزایش اجاره، پرداخت وام ودیعه مسکن تا سقف ۲۷۵ میلیون تومان و راه‌اندازی طرح مسکن استیجار عمومی، فشار را کاهش دهد، اما این اقدامات در عمل نتوانسته توان مالی مستاجران را به شکل مؤثر تقویت کند. بررسی آمارهای کلانشهرها نشان می‌دهد که موجران عمدتاً سقف مجاز افزایش اجاره را رعایت نمی‌کنند و اجاره‌بها تا ۵۰ درصد رشد داشته است. برای حمایت از مستاجران، دولت امکان شکایت از موجرانی که سقف قانونی را رعایت نکرده‌اند تا پنج سال پس از تخلیه واحد فراهم کرده است، اما این راهکار نیز به تنهایی توان کاهش فشار مالی را ندارد.

فرزانه صادقی، وزیر راه و شهرسازی، تأکید دارد که مسکن استیجاری تنها مالکیت ملک نیست؛ بلکه اطمینان از سکونت برای دو تا سه سال و امکان جابجایی کنترل‌شده با تورم سالانه اهمیت دارد. طرح مسکن استیجاری در شورای عالی مسکن مصوب شده و هدف آن تحویل ۱۰ هزار واحد تا پایان سال به کلان‌شهرها است. دولت با مشارکت شهرداری‌ها، بخش خصوصی و انبوه‌سازان، به ویژه در بافت‌های فرسوده، تلاش می‌کند تأثیرگذاری بیشتری داشته باشد. این برنامه می‌تواند انگیزه سازندگان را برای ساخت در مناطق فرسوده افزایش دهد و به تغییر ساختاری بافت‌های آسیب‌دیده کمک کند.

کم است. براساس فایل‌های مورد بررسی میانگین سن بنا در ۵ منطقه اول تهران، ۹٫۵ سال با میانگین مساحت ۱۱۴ مترمربع است. این در حالی است که در مناطق جنوبی تهران متراژها کاهش یافته (۷۳٫۸) و عمده فایل‌های ارائه‌شده با سن بنای بالای ۱۰ سال (۱۱۰٫۴) است، اگرچه فایل‌های مورد بررسی به صورت تصادفی انتخاب شده‌اند، اما در مقایسه با میزان اجاره‌بها در آبان ماه، بازار روندی باثبات را نشان می‌دهد.

ثبات اجاره در بازار زمستانه

همزمان با اقدام دولت برای اجرای طرح مسکن استیجار عمومی و ورود به فصل زمستان بازار اجاره به آرامش رسیده و قیمت‌ها نه تنها نسبت به تابستان افزایشی نداشته بلکه به گفته مشاوران املاک در واحدهای بزرگ متراژ مقداری کاهش یافته است. با ورود به نیمه دوم سال و آغاز فصول سرما بازار اجاره روزهای آرامی را سپری می‌کند. آن‌طور که مشاوران املاک می‌گویند به دلیل نبود تقاضا نرخ‌های اجاره نسبت به تابستان بین ۱۰ تا ۲۰ درصد کاهش یافته است. با این حال عرضه مسکن اجاره‌ای نیز در مقایسه با نیمه اول سال کاهش نشان می‌دهد و تنوع چندانی در آپارتمان‌های عرضه شده به بازار دیده نمی‌شود.

در حال حاضر عمده آپارتمان‌های موجود در بازار اجاره دارای متراژهای بالا هستند که با نرخ‌های بالا عرضه شده‌اند و متقاضی چندانی ندارند. به همین دلیل استقرار مستاجر در این واحدها بیش از حد معمول

طول می‌کشد. بسیاری از این واحدها در آگهی‌های سایت‌های اینترنتی تجدید می‌شوند. تابستان معمولاً یکی از پرونق‌ترین فصول برای بازار اجاره مسکن است. در این فصل، چندین عامل شامل تعطیلات مدارس و آب و هوای مناسب موجب افزایش تقاضا برای اجاره مسکن می‌شود.

بسیاری از خانواده‌ها در تابستان به دنبال تغییر محل زندگی و جستجوی خانه‌ای جدید هستند. با توجه به اینکه شرایط آب و هوایی در تابستان مساعدتر است، افراد تمایل بیشتری برای اسباب‌کشی در مقایسه با فصول سرد سال دارند.

پاییز به طور کلی با کاهش تقاضا برای اجاره مسکن همراه است. پس از تعطیلات تابستانی و شروع مدارس، بسیاری از خانواده‌ها به روال عادی خود باز می‌گردند و تقاضای مسکن کاهش می‌یابد. با شروع بارش‌ها و سرد شدن هوا در زمستان نیز افراد کمتر تمایل به جستجوی خانه دارند. تابستان در شهرهای بزرگ مانند تهران و مشهد، اجاره‌بها به طور قابل توجهی افزایش می‌یابد. در مقابل، در پاییز و زمستان بازار آرام‌تر می‌شود و مالکان مجبور به کاهش قیمت‌ها برای جذب مستأجران هستند.

مسکن استیجاری در قلب بافت فرسوده

از سوی دیگر وزارت راه و شهرسازی در ماه‌های اخیر طرح مسکن استیجار عمومی را مطرح و اعلام کرده تا پایان سال ۱۰ هزار واحد مسکونی استیجاری را تملک می‌کند و در اختیار متقاضیان قرار می‌دهد. این طرح برای زوج‌های جوان فاقد مسکن، واقع در دهک‌های یک تا شش که حداکثر پنج سال از تاریخ ازدواج آن‌ها سپری شده برنامه‌ریزی شده است. البته در فاز اول زوج‌های جوان واقع در دهک‌های ۱ و ۲ در اولویت هستند.

دولت در احداث واحدهای استیجاری، تمرکز خود را بر بافت‌های فرسوده قرار داده است. در این راستا وزارت راه و شهرسازی قصد دارد مشارکت انبوه‌سازان و سازندگان بخش خصوصی را در طرح استیجار عمومی جلب کند. مدیران کل راه و شهرسازی استان‌ها مأموریت دارند نسبت به شناسایی و جلب مشارکت و همکاری انبوه‌سازان با اولویت انبوه‌سازان فعال در بافت‌های فرسوده اقدام کنند. ورود بخش خصوصی در این پروژه و اجرای طرح اجاره‌داری حرفه‌ای می‌تواند اثرات کاهشی بر بازار اجاره ایجاد کند.

فرزانه صادقی، وزیر راه و شهرسازی، درباره طرح استیجار عمومی گفته است: «باید از ظرفیت انبوه‌سازان فعال در بافت‌های فرسوده کشور به نحو مؤثر استفاده شود و توجیه اقتصادی حضور انبوه‌سازان در بافت فرسوده و تأمین بازار فروش واحدهای آن‌ها از طریق ضوابط تشویقی و خرید واحدها از سوی وزارت راه و شهرسازی به پشتیبانی منابع و اراضی سازمان ملی زمین و مسکن و همچنین منابع بازآفرینی شهری انجام شود.»

رشد اجاره‌بها متأثر از قیمت مسکن

سعید لطفی، عضو هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک، درباره آخرین وضعیت بازار اجاره به خبرنگار آتیه نو گفت: «بازار اجاره آرام است و قیمت‌ها تغییر چندانی نکرده، حتی نسبت به تابستان با مقدار اندکی کاهش نیز مواجه شده است.»

او درخصوص تأثیر افزایش هیجانی قیمت ارز بر بازار مسکن گفت: «متغیرهای سیاسی و اجتماعی از جمله حوادث اخیر و نوسانات افزایشی قیمت ارز تأثیر سریع و فوری بر بازار مسکن نداشته است. معمولاً این قبیل وقایع طول می‌کشد تا بر بازار مسکن اثر بگذارد. اگر رشد ارز بر قیمت مسکن تأثیر ایجاد کند اجاره هم طبیعتاً به دلیل آنکه تابع قیمت مسکن است می‌تواند تحت تأثیر قرار گیرد.»

این کارشناس بازار مسکن یادآور شد: «قیمت مصالح ساختمانی که قبلاً بر اساس قیمت دلار ۱۰۸ هزار تومان بود در حال حاضر با دلار ۱۳۵ هزار تومان تعدیل شده که طبیعتاً بر نرخ تمام شده ساخت تأثیر می‌گذارد اما فعلاً در بازار مسکن خود را نشان نداده است.»

لطفی درخصوص پیش‌بینی بازار اجاره در ماه‌های پیش رو بیان کرد: «در زمستان به دلیل اینکه جابه‌جایی کمتر اتفاق می‌افتد نرخ اجاره مسکن ثبات خواهد داشت اما در اردیبهشت و خرداد به طور سنتی شاهد تغییر قیمت‌ها در بازار اجاره هستیم. فکر می‌کنم نرخ رشد اجاره در سال آینده از تورم عمومی بالاتر برود یا دست کم با تورم برابری کند.»

یادداشت



سمانه محرمی‌نمین

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران

بازار مسکن در دوره انتظار

بازار مسکن در ایران همواره تحت تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی قرار دارد، اما در میان همه این متغیرها، نرخ ارز نقش تعیین‌کننده‌ای ایفا می‌کند. برخلاف تصور رایج که افزایش قیمت مسکن را صرفاً به نوسانات کوتاه‌مدت ارز نسبت می‌دهند، واقعیت بازار چیز دیگری است. داده‌ها و مشاهدات میدانی نشان می‌دهند که ارز بیش از آنکه عامل مستقیم قیمت‌گذاری باشد، محرک شکل‌گیری انتظارات تورمی در بازار است و ذهنیت خریداران و فروشندگان را تحت تأثیر قرار می‌دهد. برخلاف بازارهای مالی، بازار مسکن کند، سنگین و مبتنی بر دارایی‌های غیرنقدشونده است و فرایند واکنش آن به تغییرات اقتصادی طولانی‌تر و پیچیده‌تر است. بنابراین جهش‌های ناگهانی ارز الزاماً به جهش‌آنی قیمت مسکن منجر نمی‌شود، اما در میان‌مدت و بلندمدت از مسیر افزایش هزینه‌ها و شکل‌گیری انتظارات تورمی اثر خود را بر قیمت‌ها می‌گذارد و ارز و مسکن را به نقطه‌ای مشترک می‌رساند که هماهنگی نسبی میان تورم و بازار مسکن ایجاد می‌کند.

افزایش نرخ ارز اولین تأثیر خود را بر هزینه ساخت مسکن نشان می‌دهد. از مصالح ساختمانی تا تجهیزات، تأسیسات، حمل‌ونقل و دستمزدها، همه‌ای تحت تأثیر نرخ ارز هستند و هزینه تولید به طور مداوم بالا می‌رود. با این حال بخش عمده قیمت مسکن مربوط به زمین است، نه صرفاً نهاده‌ها یا مصالح. بر اساس برآوردهای میدانی و آمارهای رسمی، بین ۵۵ تا ۷۰ درصد قیمت تمام‌شده مسکن به زمین اختصاص دارد. در سال‌های اخیر بخش قابل توجهی از زمین‌ها در اختیار بانک‌ها و نهادهای عمومی و دولتی قرار گرفته و معمولاً از چرخه تولید مصرفی مسکن خارج شده‌اند و به دارایی سرمایه‌ای این نهادها تبدیل شده‌اند. هر نوسان ارزی ارزش اسمی زمین را افزایش می‌دهد و بانک‌ها بدون آنکه عرضه‌ای به بازار داشته باشند، از رشد قیمت زمین منتفع می‌شوند و به‌عنوان عاملی تأثیرگذار بر قیمت مسکن عمل می‌کنند و زمینه افزایش قیمت‌ها را فراهم می‌آورند.

تأثیر ارز بر رفتار سرمایه‌گذاران و مالکان نکته دیگری است که نباید نادیده گرفته شود. افزایش نرخ ارز معمولاً پیام تورمی را به بازار مسکن منتقل می‌کند و باعث می‌شود فروشندگان در فروش محتاط‌تر عمل کنند، موجران تدابیر بیشتری برای حفظ دارایی خود اتخاذ کنند و انتظارات قیمتی به سمت افزایش میل کند. گاهی مشاوران املاک به اشتباه عامل گرانی معرفی می‌شوند، در حالی که نه نرخ ارز را تعیین می‌کنند، نه سیاست پولی را شکل می‌دهند و نه مالک زمین‌های احتکارشده هستند. آن‌ها صرفاً وضعیت واقعی بازار را منعکس می‌کنند. دولت می‌تواند از داده‌ها و تجربه میدانی آن‌ها استفاده کند، اما معمولاً بهره‌ای نمی‌برد.

بازار مسکن در سال پیش رو نشانه‌ای از کاهش معنادار قیمت ندارد و جهش‌های شدید نیز محتمل نیست. کاهش قدرت خرید، معاملات محدود و احتیاط فروشندگان، دوره انتظار را شکل داده است. خریداران در انتظار فرصت‌اند و تغییرات عمده قیمت تنها با تحولات شدید اقتصادی ممکن است رخ دهد.