

تورم، کمبود عرضه و سیاست‌های ناتمام، از عوامل اصلی جهش اجاره‌هاست

تولید مسکن، ترمز اجاره‌بها



بازار اجاره دیگر منتظر تابستان نمی‌ماند؛ التهاب آن حالا به همه فصل‌های سال رسیده است. در مشهد هم مانند بسیاری از شهرهای کشور، هر قرارداد جدید برای بخشی از خانوارها به معنای یک عقب‌نشینی اجباری است؛ خانه‌ای کوچک‌تر، محله‌ای دورتر یا فشاری بیشتری بر دخل و خرج زندگی. در مقابل، بسیاری از مالکان هم می‌گویند اجاره‌ای که دریافت می‌کنند، دیگر مانند گذشته کفاف هزینه‌های روزمره را نمی‌دهد. همین واقعیت دوطرفه، بازار اجاره را به یکی از پیچیده‌ترین مسائل معیشتی امروز تبدیل کرده است. کارشناسان معتقدند این بحران را نمی‌توان فقط به اختلاف میان موجر و مستأجر تقلیل داد. مسکن، جدا از اقتصاد کشور نیست. وقتی تورم افزایش می‌یابد، ارزش پول ملی افت می‌کند، تولید مسکن عقب می‌ماند و سیاست‌گذاری‌ها به راه حل‌های کوتاه‌مدت محدود می‌شود. فشار نهایی خودش را در اجاره‌نامه‌ها نشان می‌دهد. آنچه امروز در بازار اجاره دیده می‌شود، در واقع تصویر کوچک شده‌ای از مشکلات بزرگ‌تر اقتصاد است.

چند موتور محرک افزایش اجاره بها

محمد سیف‌الدین، کارشناس اقتصادی است که در پژوهشی، به «عوامل کلیدی افزایش اجاره بها در بازار مسکن ایران از ابتدای ۱۴۰۵ تاکنون»، پرداخته و تلاش کرده است وزن عوامل مختلف اثرگذار بر افزایش اجاره بها را در دو سطح کشور و شهر مشهد تفکیک کند. او یافته‌های پژوهش خود را در قالب جدولی در اختیار ما قرار می‌دهد. اهمیت این جدول در آن است که نشان می‌دهد بازار اجاره، یک پدیده تک‌علتی نیست و عوامل مؤثر بر آن در مقیاس ملی و شهری، تفاوت‌هایی جدی دارند. در این پژوهش، «شوک عرضه ناشی از جنگ» با سهم ۳۵ درصدی در سطح کشور، مهم‌ترین عامل اثرگذار بر افزایش اجاره بها معرفی شده است. ریشه این عامل در اختلال در تولید مصالح، کاهش عرضه واحدهای جدید و افزایش نااطمینانی در بازار توضیح داده شده است. به بیان دیگر، هر رخدادی که روند ساخت و ساز و تأمین مصالح را دچار مشکل کند، می‌تواند اثر خود را با فاصله‌ای کوتاه در بازار مسکن و سپس در بازار اجاره نشان دهد. پس از آن، «تورم عمومی» با سهم ۱۵ درصدی، یکی از عوامل ثابت و فراگیر در افزایش اجاره بها معرفی شده است. تورم عمومی از مسیر افزایش هزینه‌های زندگی، بر رفتار موجران، اثر می‌گذارد و انتظارات قیمتی را تقویت می‌کند. وقتی هزینه خوراک، درمان، حمل و نقل، خدمات و سایر نیازهای روزمره چند برابر می‌شود، مالکان نیز تلاش می‌کنند اجاره دریافتی خود را متناسب با این شرایط افزایش دهند. عامل مهم دیگر، «کاهش ارزش ریال» است که سهم ۱۰ درصدی در افزایش اجاره بها دارد. افت ارزش پول ملی، هزینه ساخت، نگهداری و بازسازی واحدهای مسکونی را افزایش می‌دهد و در نتیجه، مالکان و سازندگان برای حفظ ارزش دارایی خود، نرخ‌های بیشتری را در بازار اجاره مطالبه می‌کنند.

در شهر مشهد، «کمبود عرضه محلی و فشار تقاضا» با سهم ۱۵ درصدی، شاخص‌ترین عامل شهری معرفی شده است. کاهش فایده‌های عرضه، افزایش تقاضا در فصل جابه‌جایی و رقابت میان مستأجران، جزو دلایلی است که باعث افزایش قیمت‌ها در بازار اجاره مشهد می‌شود. این عامل نشان می‌دهد که در کنار تورم و کاهش ارزش پول، وضعیت واقعی عرضه و تقاضا در شهر، نیز نقش تعیین‌کننده‌ای در تعیین اجاره بها دارد. در مجموع، این پژوهش سیف‌الدین نشان می‌دهد که بازار اجاره هم‌زمان از چند مسیر تحت فشار است؛ در سطح کشور، شوک‌های عرضه، تورم عمومی و کاهش ارزش ریال نقش پررنگ‌تری دارند و در سطح مشهد، کمبود عرضه محلی و فشار تقاضا به این عوامل اضافه می‌شود. بر همین اساس، کنترل بازار اجاره نه با یک سیاست مقطعی، بلکه با مجموعه‌ای از اقدامات هماهنگ در حوزه اقتصاد کلان و تولید مسکن، امکان‌پذیر خواهد بود.

عوامل کلیدی افزایش اجاره بها

در بازار مسکن ایران

(از ابتدای ۱۴۰۵ تاکنون)

عامل	تخمین درصد اثر عامل		نقش عامل
	کشور	مشهد	
۱ شوک عرضه ناشی از جنگ	۳۵	۱۰	درجه اول در کشور
۲ تورم عمومی	۱۵	۱۵	درجه دوم در کشور
۳ کاهش ارزش ریال	۱۰	۱۰	درجه سوم در کشور
۴ کمبود عرضه محلی و فشار تقاضا	۱۰	۱۵	شاخص‌ترین عامل شهری مشهد
۵ ویژگی‌های محله	۵	۱۰	شاخص‌ترین عامل محله‌ای سجاد
۶ افزایش ارزش املاک	۵	۱۰	از عوامل مهم محله‌ای سجاد
۷ کمبود عرضه واحدهای ریزمتراز	۵	۱۰	از عوامل مهم محله‌ای سجاد
۸ مهاجرت و تغییر الگوی سکونت	۵	۱۰	از عوامل مهم شهری مشهد
۹ سیاست‌های ناکافی کنترل اجاره	۵	۵	عامل تأثیرگذاری در کشور
۱۰ سفته‌بازی	۵	۵	عامل تأثیرگذاری در کشور

اجاره بها؛ آیینیه فشارهای اقتصاد

دکتر مصطفی کریم‌زاده، عضو هیئت علمی دانشگاه فردوسی مشهد، بحران اجاره را از زاویه‌ای تحلیلی می‌کند که معمولاً در بحث‌های عمومی کمتر دیده می‌شود. به باور او، بخشی از افزایش اجاره بها را باید در چارچوب «پاسخ‌گویی معیشتی مالکان» به تورم عمومی، فهم کرد. او معتقد است که بسیاری از مالکان، به ویژه مالکان خرد، خود نیز درگیر چرخه افزایش هزینه‌های زندگی هستند و نمی‌توان همه آن‌ها را صرفاً با عنوان سود جو توصیف کرد. کریم‌زاده توضیح می‌دهد که در سال‌های گذشته، مبلغ اجاره دریافتی برای برخی مالکان، می‌توانست بخش مهمی از هزینه‌های ماهانه زندگی را پوشش دهد، اما اکنون با افزایش شدید قیمت اقلام اساسی، خدمات، خوراک و سایر نیازهای روزمره، همان مبلغ دیگر کارکرد گذشته را ندارد. به گفته او، اجاره‌ای که زمانی برای یک ماه کفایت می‌کرد، امروز ممکن است فقط هزینه چند روز یاده روز نخست ماه را پوشش دهد. در نتیجه، بخشی از مالکان برای جبران کاهش قدرت خرید، اجاره بها را افزایش می‌دهند. این استاد دانشگاه تأکید می‌کند که چنین تحلیلی به معنای نادیده گرفتن فشار سنگین بر مستأجران نیست؛ مستأجران بیشترین آسیب را از افزایش مداوم اجاره بها می‌بینند؛ زیرا درآمد بسیاری

از گرانی مسکن تا کوچ به حاشیه

که شاید از نظر اجاره ارزان‌تر باشند، اما از نظر زیرساخت، حمل و نقل، خدمات شهری، مدرسه، درمان و امکانات عمومی با محدودیت بیشتری رویه رو هستند. این جابه‌جایی از روی انتخاب نیست، بلکه نتیجه اجبار اقتصادی است. این کارشناس حوزه مسکن معتقد است اگر این روند ادامه پیدا کند، مناطق حاشیه‌ای با تراکم جمعیتی و فشار مضاعف بر زیرساخت‌ها رویه رو خواهند شد. بنابراین، بحران مسکن فقط به قرارداد اجاره محدود نمی‌ماند، بلکه می‌تواند کیفیت زندگی شهری، عدالت فضایی و توزیع جمعیت در شهر را نیز تحت تأثیر قرار دهد. راهکار پیشنهادی وی، توسعه هم‌زمان ساخت و ساز دولتی و خصوصی است. به باور او، دولت نباید همه بار تولید مسکن را به تنهایی بر دوش بکشد، بلکه باید با تأمین زمین، کاهش بروکراسی، تسهیل قوانین و حمایت از بخش خصوصی، مسیر تولید انبوه و مستمر مسکن را باز کند. از نگاه او، تنها با افزایش واقعی عرضه، می‌توان شکاف میان نیاز جامعه و موجودی بازار را کاهش داد.

نجات اجاره از مسیر عرضه پایدار

اما پس از عبور از این فصل، موضوع به حاشیه می‌رود. این چرخه تکراری سبب شده است بازار اجاره هیچ‌گاه با یک برنامه پایدار و ساختاری، مدیریت نشود. از نگاه عابدزاده، راهکار اصلی، توسعه «صنعت اجاره‌داری» است. او معتقد است تا زمانی که عرضه واحدهای استیجاری به شکل حرفه‌ای و برنامه‌ریزی شده افزایش پیدا نکند، بازار اجاره به تعادل نمی‌رسد. این هدف بدون حمایت از انبوه‌سازان، سرمایه‌گذاران و شرکت‌هایی که با هدف اجاره‌داری وارد ساخت و ساز می‌شوند، تحقق‌یافتنی نیست. او پیشنهاد می‌کند: به انبوه‌سازانی که واحدهای مسکونی برای اجاره تولید می‌کنند، تسهیلات مؤثر، وام‌های هدفمند و مشوق‌های قابل اتکا داده شود. به باور او، بازار اجاره در بازه شش ماهه یا یک ساله، سامان نمی‌گیرد و دست‌کم به افق سه ساله برای برنامه‌ریزی، ساخت، عرضه و افزایش فایده‌های اجاره نیاز دارد. فقط در چنین شرایطی، می‌توان از کنترل پایدارتر قیمت‌ها سخن گفت. عابدزاده همچنین به متقاضیان مصرفی خرید مسکن، توصیه می‌کند که اگر توان ورود به بازار را دارند، خرید را بیش از حد به امید کاهش قیمت‌ها به تعویق نیندازند. به گفته او، تجربه ماه‌های اخیر نشان داده است افرادی که زودتر وارد بازار شده‌اند، با افزایش‌های بعدی قیمت تاحدی در امان مانده‌اند. او پیشنهاد می‌کند: خانوارهای مصرفی، از واحدهای کوچک‌تر یا گزینه‌های اقساطی آغاز کنند و به تدریج با افزایش توان مالی، به سمت خانه مطلوب‌تر حرکت کنند. بازار اجاره امروز در نقطه‌ای ایستاده است که دیگر با هشدارهای فصلی، آرام نمی‌شود. مستأجران به ثبات نیاز دارند. مالکان خرد به حفظ ارزش درآمد خود فکر می‌کنند و شهرها با پیامدهای اجتماعی گرانی مسکن رویه رو شده‌اند. عبور از این وضعیت، به تصمیم‌هایی فراتر از فصل جابه‌جایی نیاز دارد؛ تصمیم‌هایی که بتوانند تولید، عرضه، اجاره‌داری و ثبات اقتصادی را هم‌زمان در یک مسیر قرار دهند.

علی مرادزاده، کارشناس حوزه مسکن، نیز ریشه مهم تلاطم بازار مسکن را در عقب‌ماندگی طولانی مدت تولید می‌بیند. او معتقد است که مسکن از اقتصاد کلان جدا نیست و طبیعی است که با افزایش تورم عمومی، قیمت ملک نیز افزایش بیابد، اما مسئله زمانی بحرانی‌تر می‌شود که عرضه مسکن در سال‌های متماد، متناسب با نیاز جامعه رشد نکرده باشد.

مرادزاده می‌گوید: بخش بزرگی از مشکلات امروز، حاصل رکود و کندی ساخت مسکن در حدود دوازده سال گذشته است. به باور او، توقف یا کند شدن پروژه‌های کلان، بروکراسی اداری، نبود تخصص کافی در بدنه اجرایی، تخصیص نیاختن به موقع زمین و کمبود تسهیلگری در دستگاه‌های مرتبط، باعث شد عرضه مسکن از تقاضای واقعی عقب بماند. این عقب‌ماندگی اکنون خود را به شکل افزایش شدید قیمت خرید و اجاره، نشان می‌دهد. او با اشاره به تغییرات قیمتی در برخی مناطق توسعه یافته مشهد، از جمله الهیه، توضیح می‌دهد: قیمت‌هایی که روزی تصورناپذیر

صادق عابدزاده، دیگر کارشناس حوزه مسکن، بیش از همه بر ناکارآمدی سیاست‌های مقطعی و دستوری در بازار اجاره تأکید می‌کند. او معتقد است تعیین سقف‌هایی مانند افزایش ۲۵ درصدی اجاره، زمانی که با واقعیت تورمی بازار فاصله دارد، نمی‌تواند به تنظیم پایدار بازار منجر شود.

به گفته وی، وقتی نبض عمومی تورم، افزایش قیمت ملک و افزایش هزینه‌های زندگی، بسیار تندتر از سقف تعیین شده می‌زند، بازار، راه خود را از مسیرهای غیررسمی پیدا می‌کند. عابدزاده توضیح می‌دهد که محدودیت‌های دستوری اگر با واقعیت اقتصاد همخوان نباشند، به جای حمایت مؤثر از مستأجر، زمینه شکل‌گیری قراردادهای غیرشفاف، توافقاتی خارج از چارچوب رسمی و افزایش اختلافات حقوقی را فراهم می‌کنند. در چنین شرایطی، موجر و مستأجر ممکن است رقمی را در قرارداد رسمی ثبت کنند. اما توافق واقعی آن‌ها در قالب‌های دیگری شکل بگیرد. نتیجه این روند، کاهش شفافیت و افزایش دعاوی حقوقی در بازار اجاره است. این کارشناس بازار مسکن تأکید می‌کند: فشار بر مستأجران، سنگین و نگران‌کننده است، اما حل این فشار، از مسیر نادیده گرفتن واقعیت بازار، ممکن نیست. بازار اجاره مستقیم از قیمت ملک اثر می‌پذیرد. وقتی قیمت خرید مسکن در برخی مناطق، طی چند ماه افزایش بی‌رویه‌ای یافته است، نمی‌توان انتظار داشت که نرخ اجاره در زمان تمدید قرارداد، فقط در محدوده‌ای دستوری و محدود، باقی بماند. وی یکی از ضعف‌های مهم مدیریت بازار اجاره را، فصلی بودن تصمیم‌ها می‌داند. به گفته این کارشناس، هر سال با نزدیک شدن به فصل جابه‌جایی مستأجران، موضوع کنترل اجاره، برخورد با متخلفان و نظارت بر بازار دوباره مطرح می‌شود.

افزایش اجاره

در مشهد را نمی‌توان فقط با یک عامل توضیح داد. بلکه باید ترکیبی از تورم عمومی، افزایش هزینه ساخت، کاهش ارزش پول ملی و رشد تقاضای سکونت را در نظر گرفت. راهکار پیشنهادی کریم‌زاده، حرکت هم‌زمان در دو مسیر است؛ نخست، حمایت جدی از تولید مسکن، از طریق بسته‌های تشویقی برای سازندگان، هدایت تسهیلات بانکی به سمت تولید واقعی و کاهش موانع ساخت و ساز و دوم، صیانت از ارزش پول ملی و کنترل تورم عمومی. او تأکید می‌کند: بازار مسکن، جزیره‌ای جدا از اقتصاد کشور نیست و تا زمانی که سیاست‌های پولی، مالی و تولیدی هماهنگ نباشند، کنترل پایدار اجاره بها دشوار خواهد بود.