



صدا و سیاهی جمهوری اسلامی ایران

معاونت سیاسی

اداره پژوهش‌های سیاسی

گزارش پژوهشی؛

اجاره نشینی معضلی ادامه دار برای مستاجران



	پژوهشگر: دانشمندی	گروه: اقتصاد	
تهیه شده در « اداره پژوهش‌های خبری »			

باسمه تعالی

- ۲..... مقدمه
- ۲..... بررسی تاثیر مصوبه ستاد ملی کرونا برای مستاجران
- ۳..... نتیجه واکسن ضدکرونايي اجاره و دلایل شکست آن
- ۳..... نسخه کارآمد مهار تورم اجاره
- ۴..... سناریوهای پیش روی بازار اجاره بها در سال جاری
- ۵..... رشد ۳۶ درصدی اجاره بها در اردیبهشت ۱۴۰۰ نسبت به سال گذشته
- ۵..... آمار اجاره بها در سال های ۹۸ و ۹۹
- ۶..... تورم فصلی و نقطه به نقطه اجاره بهای واحدهای مسکونی در سال های ۱۴۰۰-۱۳۹۵
- ۷..... کلام آخر



هر سال با فرارسیدن فصل جابجایی در بازار اجاره و رهن مسکن، از یک سو با حجم قابل توجهی از واحدهای مسکونی استیجاری به بازار مسکن مواجه می‌شویم و از سوی دیگر با سیگنال‌هایی از افزایش قیمت نامتعارف اجاره بها مواجه می‌شویم که سبب می‌شود تا هر ساله فشار و دغدغه زیادی به مستاجران به خصوص قشرهای آسیب پذیر جامعه وارد شود. هر چند از سال گذشته که با شیوع و گسترش ویروس کرونا روبرو شدیم، ستاد مقابله با کرونا؛ مصوبه‌ای از تیرماه سال گذشته برای بازار مسکن تصویب کرد که امسال هم این مصوبه تمدید شده است. بر اساس این مصوبه، سقف مجاز افزایش سالانه اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران ۲۵ درصد، در سایر کلانشهرها ۲۰ درصد و همچنین در دیگر شهرهای کشور ۱۵ درصد تعیین شد.

اما به‌رغم آنکه براساس مصوبه ضدکرونايي بازار اجاره به طور میانگین در کل کشور اجاره‌بها نباید بیش از ۲۰ درصد مشمول افزایش می‌شد، میانگین اجاره‌بهای مسکن در کشور در تابستان ۹۹ معادل ۴۳.۸ درصد افزایش یافت. یعنی رقمی بیش از دو برابر سقف مجاز افزایش اجاره‌بها در سال قبل! در شهر تهران نیز به رغم تعیین سقف ۲۵ درصدی به عنوان سقف مجاز افزایش اجاره‌بها، تابستان پارسال متوسط اجاره‌بهای واحدهای مسکونی با افزایش ۴۸ درصدی مواجه شد. این آمارها نیز علاوه بر اینکه نشان‌دهنده شکست سیاست ضدکرونايي در بازار اجاره مسکن است از رشد بیش از دو برابری میانگین مبلغ اجاره‌بها در تابستان سال گذشته نسبت به سقف مجاز، در پایتخت حکایت دارد.

این آمارها نشان می‌دهد که متأسفانه نتیجه سیاست‌های دستوری برای کنترل بازار اجاره چیزی جز شکست آن و دامن زدن به التهاب بیشتر بازار نبوده است.

حال این سؤال پیش می‌آید که با توجه به اینکه به فصل اوج جابه جایی‌ها نزدیک می‌شویم و از آنجایی که این مصوبه در سال گذشته و ماه‌های ابتدایی سال جاری با شکست مواجه شده است، آیا در اوج فصل جابجایی‌ها می‌توان تورم اجاره بها را کنترل کرد، راهکار موثر برای مهار تورم در بازار اجاره بها چیست؟ اینها سؤالاتی است که در گزارش زیر تلاش کردیم به آن پاسخ دهیم.

بررسی تأثیر مصوبه ستاد ملی کرونا برای مستاجران

اوایل تیرماه سال گذشته، دولت با هدف حمایت از مستاجران که یکی از اصلی‌ترین گروه‌های در معرض آسیب ناشی از پیامدهای شیوع ویروس کرونا هستند، مصوبه‌ای را به تصویب رساند که بنا بر جزئیات این مصوبه تا سه ماه بعد از اعلام رسمی مبنی بر اتمام شیوع و ریشه‌کن شدن ویروس کرونا، مستاجران در صورت تمایل می‌توانند در واحد استیجاری خود ساکن باشند و موجر نمی‌تواند آنها را ناگزیر به تخلیه واحد اجاره‌ای کند. براساس محتویات این مصوبه سقف مجاز افزایش سالانه اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران ۲۵ درصد، در سایر کلانشهرها ۲۰ درصد و همچنین در دیگر شهرهای کشور ۱۵ درصد تعیین شد. محتوای این مصوبه نشان می‌دهد در صورتی که مالک و مستاجر موفق به تفاهم بر سر تخلیه یا تمدید قرارداد اجاره نشوند و مستاجر تمایل داشته باشد در واحد اجاره‌ای سکونت خود را برای یکسال دیگر ادامه دهد، موجر نمی‌تواند وی را ناچار به تخلیه واحد کند.

کارنامه این سیاست دستوری، از ایمنی «صفر» واکسن اجاره به دلیل رشد ۴۴ درصدی اجاره بها و همچنین یک عارضه منفی بزرگ ناشی از این مدل سیاستگذاری حکایت دارد. جواب تست سیاست دستوری حمایت از مستاجر در سال گذشته در حالی نشان‌دهنده ایمنی صفر واکسن ضدکرونايي اجاره‌بهاست که قرار است این سیاست همچنان در سال جاری نیز در بازار اجاره اعمال شود. دولت در حالی بر اساس مصوبه ضدکرونايي در بازار اجاره مسکن که با نیت حمایت از خانوارهای اجاره‌نشین اوایل تیرماه سال گذشته اقدام به تعیین دو قاعده برای تنظیم روابط مالک و مستاجر کرد که بنا بر آنچه در متن این مصوبه آمده و بار دیگر از سوی سیاستگذار بخش مسکن نیز در روزهای اخیر مورد تاکید قرار گرفته، قرار است دست کم در سال جاری نیز ملاک عمل موجران و مستاجران قرار بگیرد.

نتیجه واکسن ضدکرونايي اجاره و دلایل شکست آن

وقتی دقیق‌تر موضوع را مورد توجه قرار می‌دهیم، می‌بینیم که آمارهای مربوط به تورم اجاره در تابستان و پاییز سال گذشته و همچنین شواهد بازار اجاره مسکن از ابتدای سال جاری تاکنون نشان می‌دهد، تست واکسیناسیون مصوبه ضدکرونايي اجاره‌بها، منفی شده است؛ یعنی این واکسن ضدکرونايي که قرار بود منجر به ایجاد مصونیت در بازار اجاره شده و تورم این بازار را مهار کند در عمل با شکست مواجه شد.

اگرچه نیت دولت و سیاستگذار بخش مسکن در تهیه و تصویب این مصوبه کمک به مستاجران و کاهش بار مالی شیوع ویروس کرونا برای صاحبان کسب و کار ساکن در واحدهای استیجاری بوده است اما عملاً به چند دلیل عمده نه تنها این مصونیت ایجاد نشد، بلکه در کنار ایمنی صفر واکسن ضدکرونايي بازار اجاره، عوارض قابل توجهی به این بخش از بازار مسکن تحمیل شد. در زیر به دلایل شکست این موضوع می‌پردازیم:

شکل شماره ۱- دلایل شکست واکسن ضدکرونايي در اجاره بهای مسکن



نسخه کارآمد مهار تورم اجاره

نسخه کاربردی و موثر کارشناسان برای اعمال سیاست درست در بازار اجاره به منظور مهار تورم اجاره‌بها، دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی است که منجر به عرضه گسترده حجم قابل توجهی از املاک در اختیار مالکان به بازار اجاره می‌شود. عرضه گسترده و جدید به بازار مسکن در کوتاه‌مدت نقشی بسیار موثر و سریع در مهار تورم اجاره خواهد داشت. در میان مدت و بلندمدت نیز بازار معاملات خرید و فروش واحدهای مسکونی تحت تاثیر قرار گرفته و می‌توان به ایجاد رونق در این بخش از بازار ملک در نتیجه اعمال این سیاست مالیاتی نیز امیدوار بود. هر چند این موضوع سال‌هاست که قرار است محقق شود، ولی متأسفانه هنوز با اما و اگرهایی روبروست. کارشناسان توصیه می‌کنند چنانچه سیاستگذار بخش مسکن قصد دارد از طریق

اهرم‌های درست اقدام به تنظیم بازار مسکن از جمله بازار اجاره کند، بهتر است که از تجارب دیگر کشورها در این راستا بهره گرفت تا بتوان به نتایج مثبت و کارآمد دست یافت^۱.

جدول شماره ۱- بررسی وضعیت واکسیناسیون بازار اجاره بها مسکن

واکسیناسیون بازار اجاره بها مسکن با کدام نسخه، «واکسن مردود شده» با «واکسن کارساز جهانی»	
مؤلفه	شرح مؤلفه
جزییات واکسن طراحی شده در سال ۹۹	۱- تعیین سقف برای رشد اجاره بها در قراردادهای سال ۹۸ که باید در سال ۹۹ تمدید شود. ۲۵ درصد برای تهران، ۲۰ درصد برای دیگر کلانشهرها و ۱۵ درصد برای سایر شهرها ۲- سلب اختیار از صاحب‌خانه‌ها برای انتخاب مستاجر جدید و اجبار به تمدید قرارداد در صورت تمایل مستاجر
اعتبار مصوب برای واکسن «اجاره»	تا سه ماه پس از «اعلام رسمی ریشه‌کن شدن کرونا در کشور توسط وزارت بهداشت و عادی شدن شرایط»
طراح واکسن	ستاد مقابله با کرونا
جواب تست واکسن در بازار اجاره مسکن ۹۹	۱- «ایمنی صفر» واکسن، تابستان پارسال اجاره بها در کشور ۴۴ درصد افزایش یافت (قرار بود با واکسن، حداکثر ۲۰ درصد رشد کند) ۲- نه تنها اثر نداشت که «عارضه منفی» هم داشت. خروج موجران با سابقه و کاهش ورودی موجر اولی‌ها به بازار که نتیجه آن به تخریب جریان عرضه منجر شد. نتیجه گیری از واکسیناسیون، مستاجرها واکسینه نشدند و حتی بازار مسموم شد.
واکسن کارساز جهانی	«مالیات سالانه بر املاک» این واکسن در بازار مسکن کشورهای مختلف تست شده و جواب داده است. با این مالیات، چند خانه‌ای‌ها به جای گذاشتن واحدها خود (ادامه انجماد و احتکار)، واحدها را روانه بازار اجاره می‌کنند.

سناریوهای پیش روی بازار اجاره بها در سال جاری

برآیند تحقیقاتی میدانی، با استناد به اظهارات واسطه‌های معاملات بازار اجاره مسکن نشان می‌دهد هم‌اکنون عمده قراردادهای اجاره مسکن که برای سال جدید تمدید می‌شود بین ۲۵ تا ۳۵ درصد افزایش نرخ اجاره داشته است. در واقع در قالب علامت اول متناسب با افت تورم مسکن و کاهش قیمت مسکن، شیب رشد اجاره بها کم شده است. این اتفاق، در دوره‌های پساجهش مسکن رخ می‌دهد به طوری که «تورم اجاره، نصف سال قبل می‌شود». بنابراین می‌توان انتظار داشت، تورم اجاره در سال ۱۴۰۰ حول و حوش ۲۰ تا ۲۵ درصد رقم بخورد.

بر این اساس دو سناریو درباره بازار اجاره مسکن در سال جاری وجود دارد. براساس رصد این دو علامت از بازار مسکن، اولین سناریو که در واقع سناریوی محتمل‌تر بوده آن است که شرایط به لحاظ نرخ رشد اجاره‌بها در تابستان امسال و در ادامه سال ۱۴۰۰ بدتر از سال ۹۹ نخواهد بود. در واقع انتظار می‌رود سرعت رشد اجاره‌بها در سال جاری کمتر از سرعت رشد اجاره‌بها در سال گذشته باشد. سناریوی دوم اما به احتمال ادامه افزایش اجاره‌بها با شیب تند سال گذشته مربوط می‌شود که البته احتمال وقوع این سناریو بسیار کم و حتی نزدیک به صفر است. تورم اجاره مسکن در شهر تهران در سال ۹۹ در حالی ۴۰ درصد بود

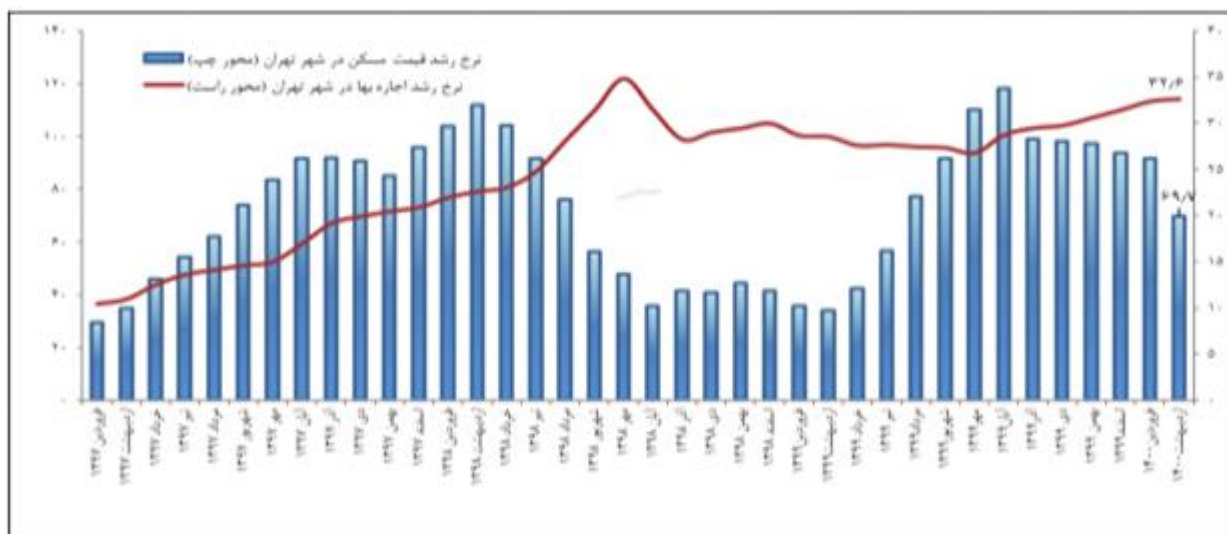
^۱ - دنیای اقتصاد، ایمنی صفر واکسن اجاره، ۱۴۰۰/۱/۱۷

که در برخی مناطق این میزان تا دو برابر افزایش یافت. با این حال پارسال، سقف مجاز افزایش اجاره بها از سوی ستاد مقابله با کرونا در تهران ۲۵ درصد تعیین شد که این میزان برای سال جاری نیز تمدید شده است.

رشد ۳۶ درصدی اجاره بها در اردیبهشت ۱۴۰۰ نسبت به سال گذشته

از سوی دیگر در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۹/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱/۸۸ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۶۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. همچنین بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۶/۳۲ و ۳/۳۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.^۱

نمودار شماره ۲- روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



ماخذ- ۱: قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات و مستغلات کشور، ۲: اجاره بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

آمار اجاره بها در سال های ۹۸ و ۹۹

تورم اجاره مسکن تهران در سال ۹۹ معادل ۴۰ درصد به ثبت رسید. این میزان تورم در سال ۹۹ در شهر تهران بی‌سابقه‌ترین میزان تورم در بازار اجاره از سال ۷۵ تاکنون بوده است. در سال ۷۵ تورم اجاره مسکن شهر تهران به ۴۱ درصد و تورم بازار مسکن به ۶۷ درصد رسید. بعد از این سال دیگر تورم بازار اجاره از ۴۰ درصد فراتر نرفته است و تنها در سال گذشته تورم ۴۰ درصدی در این بازار رقم خورد.

همچنین روند تورم نقطه‌ای در فصول مختلف سال گذشته در بازار اجاره مسکن نشان می‌دهد تورم اجاره در حال نزدیک شدن به نصف تورم اجاره‌نشینی در دوره اخیر جهش قیمت مسکن است. در بهار ۹۹ تورم نقطه‌ای (تورم اجاره در بهار ۹۹ در مقایسه با تورم اجاره در بهار ۹۸) به ۳۹ درصد رسید. این میزان در تابستان سال گذشته برای همین بازه زمانی به ۴۸ درصد رسید. در پاییز این میزان به ۴۱ درصد در مقایسه با پاییز ۹۸ و در زمستان به ۳۴ درصد نسبت به زمستان ۹۸ کاهش یافت. همچنین تورم اجاره مسکن در اردیبهشت امسال در مقایسه با اردیبهشت سال گذشته به ۳۲ درصد رسید.^۲

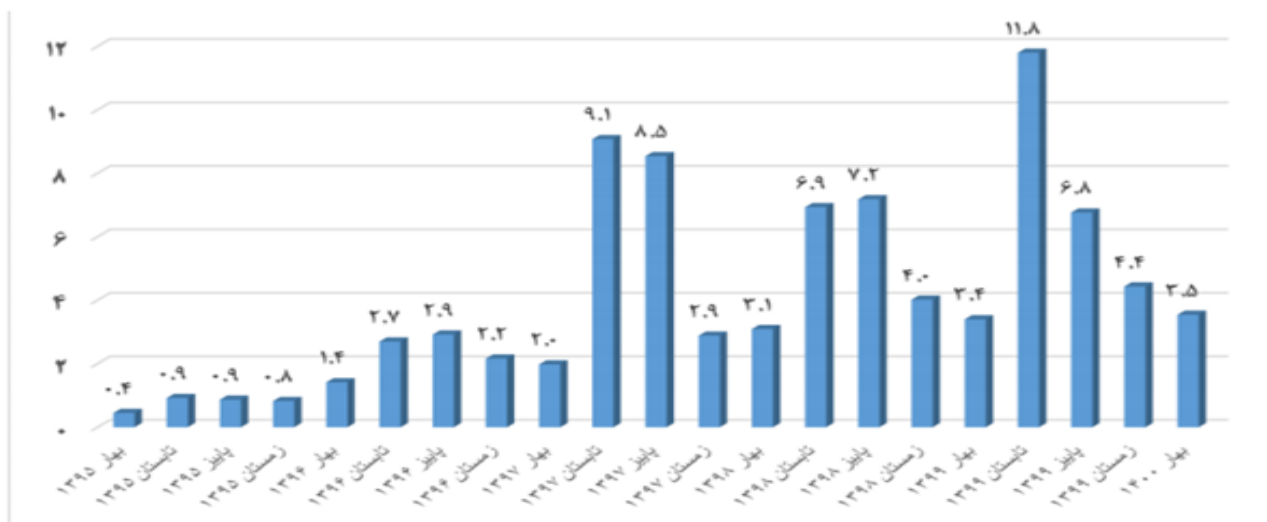
۱- جی پلاس، رشد ۳۶ درصدی اجاره بها در اردیبهشت ۱۴۰۰، ۱۴۰۰/۳/۸

۲- دنیای اقتصاد، دو علامت از تغییر جهت تورم اجاره مسکن رصد شد، ۱۴۰۰/۴/۲

تورم فصلی و نقطه به نقطه اجاره بهای واحدهای مسکونی در سال‌های ۱۳۹۵-۱۴۰۰

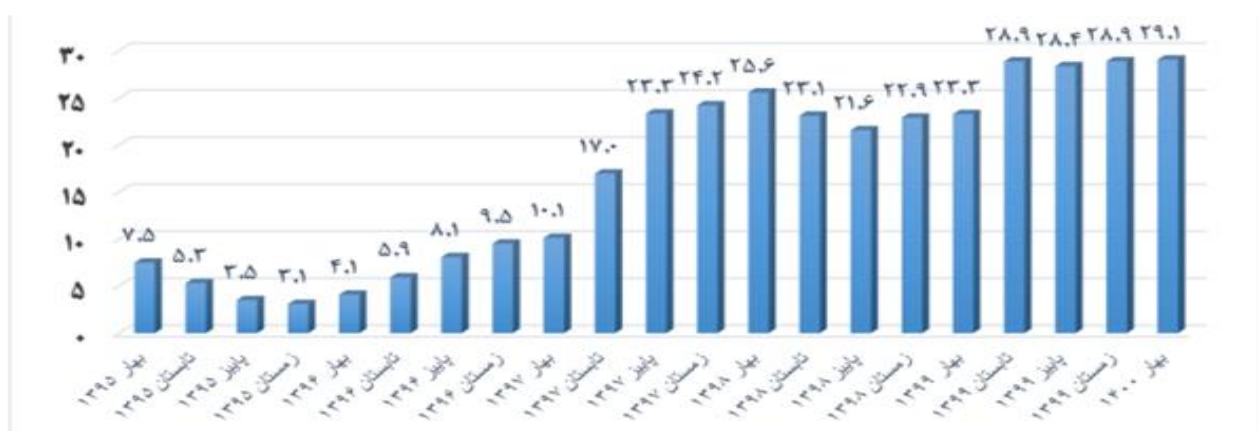
آن طور که مرکز آمار در گزارش خود تحت عنوان «شاخص اجاره بهای مسکونی واحدهای مناطق شهری» اعلام می‌کند در فصل بهار ۱۴۰۰، شاخص قیمت اجاره بهای واحدهای مسکونی در مناطق شهری، به عدد ۲۲۶،۰ رسید که نسبت به فصل قبل ۳،۵ درصد افزایش داشته است. این یعنی متوسط اجاره بها در فصل بهار نسبت به زمستان رشد ۳،۵ درصدی را تجربه کرده است.^۱

نمودار شماره ۴- تورم فصلی اجاره بهای واحدهای مسکن خانوارهای شهری سال ۱۳۹۵-۱۴۰۰



همچنین نمودار زیر درصد تغییرات شاخص قیمت اجاره بها در فصل بهار ۱۴۰۰ نسبت به فصل مشابه سال قبل (تورم نقطه به نقطه)، ۲۹،۱ درصد است؛ یعنی به طور متوسط نرخ اجاره مسکن در بهار ۱۴۰۰ نسبت به بهار ۹۹ بیش از ۲۹ درصد در کل کشور افزایش داده است. این در حالی است که تورم نقطه‌ای فصل زمستان ۱۳۹۹ حدود ۲۸،۹ درصد بوده که ۰،۲ واحد درصد کمتر از فصل بهار است.

نمودار شماره ۵- تورم نقطه به نقطه اجاره بهای واحدهای مسکونی خانوارهای شهری سال‌های ۱۳۹۵-۱۴۰۰



۱- بورس‌ان، آمار عجیب از رشد قیمت اجاره مسکن در بهار ۱۴۰۰، ۱۴۰۰/۴/۱۹

درصد تغییرات شاخص قیمت اجاره بها در فصل بهار ۱۴۰۰ نسبت به فصل مشابه سال قبل (تورم نقطه به نقطه)، ۲۹.۱ درصد است؛ یعنی به طور متوسط نرخ اجاره مسکن در بهار ۱۴۰۰ نسبت به بهار ۹۹ بیش از ۲۹ درصد در کل کشور افزایش داده است. این در حالی است که تورم نقطه‌ای فصل زمستان ۱۳۹۹ حدود ۲۸.۹ درصد بوده که ۰.۲ واحد درصد کمتر از فصل بهار است.^۱

جدول شماره ۲ - متوسط افزایش اجاره بها برای خانوارهایی که تغییر قیمت اجاره بها داشته اند

پاییز	زمستان	بهار	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار
۱۳۹۷	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۸	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۹	۱۳۹۹	۱۳۹۹	۱۴۰۰
۲۵.۴	۲۱	۲۷	۲۷.۱	۳۱.۲	۳۳.۶	۴۱.۲	۳۴	۳۸.۶	۳۹.۸

کلام آخر

فراز و نشیب های قیمت مسکن، اگر چه گاهی موجب کاهش قیمت فروش در برخی از مناطق شده است، اما به نظر می‌رسد بازار اجاره مسکن همچنان روند صعودی را تجربه می‌کند، آنچه موجب شده تا حال ناخوش مستاجران همچنان تداوم داشته باشد، این روزها به کابوسی سخت برای خانواده‌هایی منجر شود که باید هرساله یا به فکر افزایش ودیعه و اجاره بهای خانه‌هایشان باشند، یا به خانه‌ای کوچکتر و حتی در مناطق پایین‌تر شهر کوچ کنند. شرایطی که باید آن را ناشی از ضعف در نظارت و اجرای قوانین این حوزه دانست.

وخامت اوضاع مسکن به‌حدی رسیده که دولت از سال گذشته و با توجه به شیوع گسترده ویروس کرونا در کشور، اقدام به ارائه تسهیلات بانکی تحت عنوان وام ودیعه مسکن کرد تا شاید بتواند از شدت این بحران بکاهد، اما بررسی‌ها نشان می‌دهد تسهیلات ودیعه به اندازه‌ای که بتواند نیاز شهروندان را برطرف کند، نبوده است و حتی باعث بروز معضلات دیگری در بازار اجاره بها را رقم زند و مسمومیت بازار اجاره بها گردید.

کارشناسان و فعالان بازار مسکن توصیه می‌کنند نه تنها در شرایط فعلی و سایر مقاطع زمانی حمایت از مستاجران و کنترل تورم اجاره مسکن باید در دستور کار و از اولویت‌های سیاستگذار بخش مسکن باشد؛ بلکه این حمایت‌ها باید به گونه‌ای درست و با استفاده از اهرم‌های کارآمد صورت بگیرد.

بنابراین برای حل معضل مسکن در کشورمان باید به فکر اجرای سیاست‌های ریشه‌ای باشیم. در واقع باید به سمت اجرای برنامه‌هایی برویم که رکود را به‌صورت بخشی در این حوزه رفع کند که می‌توان به تجارب کشورهای موفق در این خصوص بهره گرفت.

۱-بورسان، آمار عجیب از رشد قیمت اجاره مسکن در بهار ۱۴۰۰، ۱۹/۴/۱۴۰۰