

سهم اجاره بها در سبد خانوار

ندارد و در حال حاضر سود اجاره برای مالکان نسبت به قیمت ملک ۴ درصد است که اگر این سرمایه در بانکها سپرده گذاری می شد حداقل نرخ سود به دست آمده ۲۰ درصد بود. محتشم تاکید کرد: اما این ۴ درصد در این شرایط اقتصادی و این درآمدها برای مستاجران عدد قابل توجهی محسوب می شود. هر چند که مهمترین عامل تاثیرگذار در افزایش قیمت اجاره بها در ابتدای سال جاری دستکاری نرخ سود سپرده های بانکی بوده اما چندین عامل در تغییر نرخ بازار اجاره بها تاثیرگذار است. حسن محتشم، کارشناس بازار مسکن با اشاره به عوامل تاثیرگذار در نوسانات نرخ بازار اجاره بها، گفت: اجاره بها تابعی از قیمت ملک است. بنابراین افزایش و کاهش در قیمت مسکن تاثیر مستقیم بر نرخ اجاره بها دارد.

وی ادامه داد: از دیگر فاکتورهای تاثیرگذار میزان عرضه و تقاضا است و هر چه تقاضا افزایش یابد به همان اندازه نرخها هم بالا می روند. حال اینکه وقتی بازار مسکن راکد است و توان خرید مردم کاهش یافته بنابراین تقاضا به سمت اجاره افزایش می یابد. تقاضای مردم برای تأمین سرپناه یا با خرید مسکن یا با اجاره رفع می شود و حال با توجه به کاهش توان خرید، این تقاضا را با اجاره پاسخ می دهند. بنابراین اجاره بها هم افزایش می یابد.

این کارشناس بازار مسکن با اشاره به سایر عوامل تاثیرگذار در این بازار، اظهار کرد: البته سایر فاکتورهای اقتصادی مانند نرخ سود بانکی در این بازار هم تاثیرگذار است که در ماههای اول سال دیدیم که دستکاری نرخ سود سپرده ها باعث افزایش قیمت اجاره بها شد.

وی با بیان اینکه کاهش نرخ سود بانکی در بازار رهن تاثیرگذار نبود، گفت: بازار رهن و اجاره به شرایط اقتصاد کلان وابستگی شدیدی دارد. وقتی شرایط اقتصاد کلان با بحران مواجه شد، دیدیم که سرمایه ها از بازار مسکن به بانکهای هدایت شد و با افزایش ریسک سرمایه گذاری در بازارها ترجیح سرمایه گذاران سپرده گذاری در بانکها بود. در این برهه میزان اجاره ها هم افزایش یافت. این در حالی است که حقوق بگیران توان پرداخت این اجاره ها را ندارند و اقلیت مستاجران حقوق بگیران دولتی هستند.

این کارشناس اقتصادی با بیان اینکه مهمترین عامل میزان تقاضا در بازار است، ادامه داد: رفتار مستاجران در بازار نشان می دهد بخشی از تقاضا برای اجاره به نیمه دوم سال موکول شده که افزایش تقاضا می تواند نرخها را افزایش دهد. این در حالی است که بر میزان عرضه چیزی اضافه نشده است. سیاست های حمایتی دولت در بازار مسکن با اعطای وام ۵۰ میلیون تومانی به مالکان باعث فرسوده با نرخ سود ۱۴ درصد از اسفند ماه سال گذشته

شروع شد که البته هنوز تمام بانکها زیر بار پرداخت سهمیه مصوب شورای پول و اعتبار نرفته اند و این سیاست هنوز تاثیر در بازار نگذاشته است. اعطای وام های ۸۰ میلیونی از سوی بانک مسکن و ۶۰ و ۴۰ میلیون تومانی از سوی بانکها هم اخیرا به اجرا رسیده و هنوز در مرحله سپرده گذاری مردم و افتتاح حسابها برای دریافت وام است. تا کنون هیچ یک از سیاست های دولتی مسکن نتوانسته عمق رکود در بازار مسکن را کم کند و مسئولان معتقدند این سیاستها در بازه زمانی بلند مدت تاثیر خود را نشان می دهند.

اما از دیگر سیاست های حمایتی دولت در حوزه مسکن، خانه های اجاره ای دولتی است که هنوز در حد ارائه طرح و حرف باقی مانده است. هر چند هنوز جزئیاتی از این طرح اعلام نشده اما کلیات طرح این است که دولت مسکن اجاره ای با نرخهای کمتر از عرف بازار در اختیار زوج های جوان و دهک های کم درآمد می گذارد. براساس گفته مدیر کل اداره راه و شهرسازی استان تهران، در حال حاضر بیش از ۵۰ درصد درآمد خانوارهای حداقل پنج دهک در شهر تهران صرف تأمین هزینه اجاره نشینی می شود، این در حالی است که نرخ استاندارد هزینه اجاره نشینی یک سوم است. همچنین طبق سرشماری سال ۹۰ حدود ۲۷ درصد خانوارهای تهرانی مستاجر هستند که این سهم در سال ۷۵ معادل ۱۷ درصد بود. بنابراین وضعیت بازار اجاره نیازمند برنامه های فوری است که این برنامه ها علاوه بر ساخت مسکن اجاره ای می تواند شامل طولانی کردن مدت اعتبار اجاره نامه ها از یک سال فعلی به حداقل دو تا سه سال باشد.

رکود سه ساله بازار مسکن نتوانست حریف تاثیر دستکاری نرخ سود بانکی شود و کاهش چند درصدی نرخ سود سپرده های بانکی در اوج معاملات بازار اجاره نرخ کرایه مسکن را تا ۱۰ درصد افزایش داد، هر چند این افزایش یکباره قیمتها در بازار اجاره زیر نرخ تورم است، اما اجاره مسکن سهم فراوانی را در سبد خانوار اشغال کرده است.

به گزارش ایلنا، مسکن در ایران کالای سرمایه ای محسوب می شود و به گفته عباس آخوندی، وزیر راه و شهرسازی، در سالهای ۸۴-۸۵ این بازار جهش قیمتی ۵۸ درصدی را تجربه کرد و در آن زمان تا سال ۹۰ سرمایه ها و نقدینگی به این بازار سرازیر شد به طوری که مسکن و بازار ملک به پرقدرت ترین بازار سنتی کشور تبدیل شد.

حال اینکه رکود این بازار پرطرفدار در آستانه سه سالگی است و آمارهای بانک مرکزی و مرکز آمار از کاهش درصد معاملات مسکن و صدور پروانه ساخت در ماههای اخیر می گوید. اما طبق محاسبات مسئولان این حوزه، قرار بود خیز خروج از رکود در سال ۹۴ برداشته و بازار مسکن در نیمه دوم سال وارد رونق شود. حال اینکه در این بازه زمانی رکود، هر چند سهم اشتغالزایی و سرمایه گذاری در این حوزه منفی بود، اما کاهش قیمت مسکن فرصت مناسبی برای خرید در بازار خلق کرد که البته به همان میزان قدرت خرید هم کاهش یافته و هنوز وام های حمایتی ۸۰، ۶۰ و ۴۰ میلیون تومانی عملیاتی نشده تا میزان تاثیرگذاری آن ارزیابی شود.

در این میان موضوعی که در بازار مسکن کمتر پیش بینی شده بود؛ افزایش نرخ اجاره بها در ابتدای سال ۹۴ بود. نیمه گرم سال، اوج معاملات مسکن به ویژه معاملات اجاره است و به طور طبیعی با افزایش تقاضا در این دو فصل از سال قیمتها افزایش می یابد. اما پس از کاهش دو درصدی نرخ سپرده های بانکی شاهد افزایش ۱۰ درصدی در بازار اجاره بها بودیم این در حالی است که یکی از فاکتورهای نرخ گذاری اجاره قیمت ملک است که در دو سال رکود بازار، طبق گزارش های رسمی قیمتها در این بازار ۳ تا ۵ درصد کاهش یافته است. بنابراین داده های این بازار نشان می دهد که با وابستگی بیش از پیش مالکان به درآمدهای حاصل از اجاره بها، کاهش قیمت ملک هم نتوانست قیمت اجاره را کاهش دهد. حال اینکه در دو ماه پایانی پیک معاملات اجاره، روند افزایش قیمت در این بازار صعودی است و مستاجران با تمدید قراردادهای، موعد تخلیه را به فصل سرد و زمانی که قیمت ها فروکش می کند، موکول می کنند.

هزینه و درآمد خانوار در سال ۹۳ نشان می دهد که سه گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوختها، خوراکیها، آشامیدنیها و همچنین حمل و نقل بیشترین سهم را در مخارج خانوار دارند، که در این میان سهم مسکن و اجاره بها از سایر گروهها بیشتر است، یعنی خانواده ها سهم عمده ای از درآمدهای خود را به پرداخت اجاره بها اختصاص می دهند. فردین یزدانی، مدیر علمی طرح جامع مسکن درباره سهم اجاره در سبد خانوار گفت: طبق اعلام رسمی از سوی نهادهای متولی، متوسط سهم اجاره بها در سبد خانوار در سطح کشور ۳۳ درصد است و در شهرهای بزرگ ۳۷ درصد است که البته این درصد با توجه به گروه های مختلف درآمدی هم تغییر می کند.

این در حالی است که سهم هزینه های مسکن در سبد خانوار آمریکاییها در سال ۲۰۱۳ چیزی حدود ۱۹ درصد بوده است. البته به گزارش برنامه توسعه سازمان ملل درآمد سرانه ملی ایران بر اساس شاخص قدرت خرید در سال ۲۰۱۳ چیزی حدود ۱۳ هزار دلار بوده که این رقم در آمریکا بیش از ۵۲ دلار اعلام شده است. همچنین وی با بیان اینکه سهم اجاره در سبد خانوار در ایران به خصوص در کلان شهرها بسیار زیاد است، گفت: سهم اجاره بها در این بازار نسبت به درآمد سرانه ملی بسیار زیاد است. شاید در کشورهای دیگر هم مسکن نقش قابل توجهی در سبد خانوار داشته باشد اما درآمد مردم با این هزینه ها تناسب معقولی دارد.

وی ادامه داد: قطعا مالکان هم از اجاره ملک خود به دنبال ارزش افزوده هستند و در حالی که اجاره مسکن در کلان شهرها زیاد است، اما نسبت به قیمت ملک، ارزش افزوده چندانی