

در جستجوی رهن

روند نزولی عرضه مسکن در چند سال اخیر و همچنین کاهش چندباره نرخ سود سپرده‌های بانکی در یک سال گذشته باعث شده تا بازار رهن و اجاره مسکن به ضرر مستأجران حرکت کند.

جامجم از بازار اجاره مسکن گزارش می‌دهد در جستجوی رهن

روند نزولی عرضه مسکن در چند سال اخیر و همچنین کاهش چندباره نرخ سود سپرده‌های بانکی در یک سال گذشته باعث شده تا بازار رهن و اجاره مسکن به ضرر مستأجران حرکت کند. اکنون بیشتر موجران تمایل بیشتری به دریافت اجاره داشته و کمتر کسی خانه خود را به صورت رهن کامل اجاره می‌دهد.

به گزارش جامجم، هرچند مطابق آمارهای رسمی، نرخ اجاره‌بها در سال جاری نزدیک به 10 درصد افزایش یافته، اما با تغییر موازنه اجاره نسبت به ودیعه (رهن)، فشاری که به مستأجران وارد آمده، بیش از 10 درصد بوده است.

در یک سال اخیر چند بار نرخ سود سپرده‌های بانکی با هدف هدایت نقدینگی راكد در بانک‌ها به سمت بخش تولید کاهش یافته اما ظاهراً تاثیر این کاهش نرخ سود فقط بر بازار اجاره‌بها نمود پیدا کرده، به طوری که باعث شده مالکان نرخ اجاره‌بها را بیش از پیش افزایش دهند.

به این ترتیب هرچند مجموع اجاره ماهانه و ودیعه (رهن) نسبت به سال گذشته متناسب با تورم افزایش داشته، اما به علت کاهش تمایل موجران به دریافت رهن، رشد اجاره ماهانه قابل پرداخت بسیار بیشتر از آمار رسمی است.

تمایل به اجاره، ربطی به سود ندارد

در همین زمینه حسام عقابایی، رئیس اتحادیه املاک تهران در گفت‌وگو با جامجم اظهار کرد: نرخ سود بانکی مدتی پیش کاهش یافت و قطعا اثر آن در اقتصاد کشور دو سال دیگر مشخص می‌شود و میل به دریافت اجاره، ارتباطی با کاهش نرخ سود بانکی ندارد و این تمایل در همه ادوار وجود داشته است.

وی افزود: اکنون برخی مطرح می‌کنند که کاهش سود بانکی باعث شده تا موجران پول‌های مستأجران را از بانک‌ها خارج کرده و تقاضای اجاره بیشتر کنند، اما این موضوع کمتر مشاهده می‌شود و نمی‌توان در قالب یک شاخص و معیار مورد استفاده قرار بگیرد.

عقابایی ادامه داد: برخی با این طرز فکر که یارانه ما را قطع می‌کنند، پولشان را در بانک نمی‌گذارند، درحالی که دولت بارها اعلام کرد به حساب‌های بانکی سرک نخواهد کشید و یکی از دلایل تمایل به اجاره می‌تواند این موضوع باشد، اما معیار کافی نیست.

رئیس اتحادیه املاک تهران تصریح کرد: دولت سیاست‌های زیادی را در حوزه مسکن عنوان کرد، اما چندی بعد اعلام شد تا تکمیل مسکن مهر، طرح‌هایی همچون مسکن اجتماعی کلید نخواهد خورد که همین موضوع سبب شد تا بخش عرضه نسبت به تقاضا با کاهش مواجه شود.

وی گفت: بیشتر کمک‌های دولت در بخش تسهیلات بوده که این وام‌ها چند ایراد اساسی داشتند که مهم‌ترین آنها مدت بازپرداخت کم، سود بالا و میزان اقساطی است که هر کسی توان پرداخت آن را ندارد. ضمن این‌که مبلغ وام نیز بسیار اندک است و بخش زیادی از پول مسکن را تأمین نمی‌کند.

عقابایی ادامه داد: اقدامات دولت در بازار مسکن بی‌تأثیر نبوده، اما نتوانسته این بخش مهم را از رکود خارج کند.

کاهش قدرت اقتصادی مردم

از سوی دیگر صدیف بدری، سخنگوی کمیسیون عمران مجلس به جامجم گفت: دلیل اصلی تمایل موجران برای دریافت اجاره

بیشتر، کاهش سود بانکی بوده است. بسیاری از موجران، پول‌های رهن را در بانک می‌گذاشتند و سود آن را می‌گرفتند که از آن پول بخشی از هزینه‌های خود را تأمین می‌کردند، اما با کاهش نرخ سود بانکی آنها ترجیح می‌دهند از مستأجر پول اجاره دریافت کنند و از آنجا که قدرت اقتصادی خانوارها کاهش یافته همه مردم با چالش مواجه شدند.

وی افزود: در سال‌های اخیر به دلیل نبود عرضه مسکن و همچنین کاهش قدرت خرید مردم، معضلات این بخش با نمود بیشتری مورد توجه قرار گرفت و دولت میزان تسهیلات را افزایش داد، اما نرخ سود این وام‌ها آنقدر بالا بود که هر خانواری توان بازپرداخت آن را نداشت. اکنون واحدهای زیادی در کشور است که صاحبخانه قصد فروش و اجاره آن را دارد، اما به دلیل کاهش قدرت اقتصادی مردم، این واحدها خالی مانده است و دولت باید در این بخش گام‌های موثری بردارد.

افزایش اجاره‌بها با کاهش سود، طبیعی است

همچنین دکتر بهروز ملکی، معاون دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی به خبرنگار ما گفت: طبیعی است که وقتی نرخ سود بانکی کاهش می‌یابد، موجران تمایل دارند پول‌ها را از بانک خارج کرده و به اجاره بیشتر روی بیاورند.

وی افزود: در طرح جامع مسکن یکی از محورها، مسکن اجاره‌ای است که دولت قصد دارد این موضوع را پس از بررسی به اجرا دریاورد. ملکی ادامه داد: مهم‌ترین اقدام ساختاری این است که نرخ تورم عمومی کاهش پیدا کرده و قیمت مسکن ثابت بوده و این دو عامل مهم در سه سال گذشته باعث شده تا بازار هیجانی در اجاره مسکن نداشته باشیم و آرامش نسبی در بازار حاکم شود. معاون دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی اظهار کرد: در فصل تابستان، افزایش تدریجی اجاره‌بها در این بازار، قابل انتظار بود و این روند افزایشی تا اواخر تابستان احتمالاً ادامه خواهد داشت. البته این اظهارنظر به هیچ‌وجه به معنای افزایش شدید اجاره‌بها نبوده و بازار اجاره در سال جاری، با وجود تورم عمومی و همچنین قیمت مسکن، از آرامش برخوردار خواهد بود.

وی گفت: تغییرات نرخ سود بانکی می‌تواند علاوه بر تغییر اجاره‌بها، ترکیب دریافت ودیعه (رهن) و اجاره نقدی را تحت تأثیر قرار دهد، به طوری که میزان تقاضای موجران برای دریافت ودیعه (رهن)، با نرخ بازدهی دارایی‌ها (به‌خصوص نرخ سود بانکی) رابطه مستقیم دارد. هرچه نرخ سود بانکی کاهش یابد، تقاضای موجران برای ودیعه (رهن) مسکن، کاهش و تقاضا برای دریافت اجاره نقدی، افزایش می‌یابد.

محمدحسین علی‌اکبری

اقتصاد