

تغییر رفتار مالکان و مستأجران در بازار اجاره

قفلی جدید بر بازار مسکن

بازار اجاره مسکن زمانی برای مستأجر سخت‌تر می‌شود که مشکل فقط قیمت نباشد و پیدا کردن یک گزینه مناسب هم به دشواری‌های او اضافه شود. در چنین شرایطی، حتی اگر موج جدیدی از افزایش شدید اجاره‌بها شکل نگرفته باشد، کاهش تعداد واحدهای قابل انتخاب می‌تواند فشار بازار را برای خانوارها بیشتر کند. مستأجری که با بودجه محدود وارد بازار می‌شود، بیش از آنکه به دنبال خانه‌ای ایده‌آل باشد، به دنبال گزینه‌ای است که با توان مالی‌اش همخوانی داشته باشد؛ اما وقتی فایل‌های موجود کاهش پیدا می‌کنند، فاصله میان خواسته خانوار و واقعیت بازار بیشتر می‌شود. از سوی دیگر، مالک نیز در اقتصادی پرنوسان تنها به درآمد ماهانه اجاره نگاه نمی‌کند و ارزش دارایی، تورم و چشم‌انداز بازارهای موازی را در تصمیم خود دخالت می‌دهد. به این ترتیب، بازار اجاره در نقطه‌ای قرار گرفته که رفتار دو طرف معامله بیش از گذشته تحت تاثیر نااطمینانی اقتصادی است؛ یکی برای حفظ قدرت خرید خود به دنبال گزینه ارزان‌تر و دیگری برای حفظ ارزش دارایی، در عرضه ملک محتاط‌تر شده است. پرسش اینجاست که کاهش عرضه اجاره تا چه اندازه می‌تواند معادله بازار مسکن را تغییر دهد و فشار اصلی آن در نهایت بر دوش چه گروهی خواهد بود؟

بررسی میدانی از هفت منطقه تهران نشان می‌دهد با وجود حضور مستأجران، عرضه فایل اجاره به‌شدت کاهش یافته است؛ مشاوران املاک می‌گویند افزایش تمدید قرارداده‌ها و خودداری بخشی از مالکان از عرضه واحدهای خالی، بازار را با کمبود فایل روبه‌رو کرده است. به گزارش اقتصادآنلاین، بازار اجاره تهران در هفته‌های اخیر با وضعیتی متفاوت از رکود معمول روبه‌رو شده است. مشتری هنوز به پنگاه‌های املاک مراجعه می‌کند و تقاضا برای اجاره از بازار خارج نشده، اما آن سوی معامله، تعداد خانه‌هایی که برای اجاره عرضه می‌شوند کاهش پیدا کرده است.

بررسی میدانی از فعالان و مشاوران بازار مسکن در مناطق ۳، ۴، ۵، ۶، ۱۶ و ۱۸ تهران نشان می‌دهد کاهش فایل اجاره در دو هفته اخیر در نقاط مختلف شهر قابل مشاهده بوده است. مشاوران برخی محدوده‌ها حتی از توقف یا کاهش بسیار شدید ورود فایل‌های جدید به بازار می‌گویند. این مشاهدات از آن جهت اهمیت دارد که مناطق بررسی‌شده تنها یک بخش خاص از بازار مسکن تهران را نمایندگی نمی‌کنند. از مناطق گران‌تر شمال و غرب و مرکز تهران تا مناطق مصرفی‌تر جنوب شهر، یک گزاره مشترک در روایت فعالان بازار تکرار می‌شود: مستأجر وجود دارد، اما انتخاب او محدودتر شده است. نخستین دلیل کاهش عرضه را باید در رفتار مستأجران و مالکان فعلی

بخشی از خانه‌ها اصلا به بازار بر نمی‌گردند

جست‌وجو کرد. بخشی از قراردادهایی که در شرایط معمول با پایان دوره اجاره به جابه‌جایی مستأجر و ورود دوباره ملک به بازار منجر می‌شد، این‌بار تمدید شده است. مستأجر در شرایطی که پیدا کردن خانه جدید دشوارتر و جابه‌جایی پرهزینه شده، ماندن را ترجیح می‌دهد و برای مالک نیز ادامه قرارداد با مستأجری که از قبل می‌شناسد، می‌تواند کم‌ریسک‌تر از ورود دوباره به بازار باشد. نتیجه این رفتار در آگهی‌های اجاره دیده می‌شود. ملکی که قرارداد آن تمدید می‌شود، دیگر به‌عنوان فایل تازه وارد بازار نمی‌شود و در نتیجه حتی بدون کاهش تعداد واحدهای اجاره‌ای، موجودی قابل انتخاب برای متقاضی جدید پایین می‌آید. نشانه‌های این تغییر از ماه‌های قبل نیز دیده شده بود. گزارش‌های منتشرشده از بازار اجاره در مرداد از کاهش فایل‌های تازه و افزایش تمایل به تمدید قرارداده‌ها حکایت داشت. آنچه در بررسی دو هفته اخیر بازار اجاره جلب توجه می‌کند، ادامه این وضعیت در کنار عامل دیگری است که مستقیم به رفتار مالکان واحدهای خالی مربوط می‌شود.

■ خانه هست؛ مالک فعلا اجاره نمی‌دهد
بخش مهم‌تر روایت مشاوران املاک از سمت مالکانی می‌آید که واحد قابل عرضه دارند، اما برای ورود آن به بازار عجله نمی‌کنند.

چرا مالک از درآمد اجاره می‌گذرد؟

■ فشار تازه بر مستأجر
این تغییر سمت عرضه برای مستأجر معنای متفاوتی دارد. در بازار معمول مستأجر میان چند فایل با قیمت، مترآز و امکانات متفاوت انتخاب می‌کند و همین امکان مقایسه بخشی از قدرت چانه‌زنی او را تشکیل می‌دهد. هر چه تعداد فایل‌ها کمتر شود، این قدرت کاهش پیدا می‌کند. کمبود عرضه لزوماً به این معنا نیست که هر قیمتی که مالک تعیین کند معامله خواهد شد. قدرت خرید مستأجر همچنان یک سقف جدی برای بازار ایجاد می‌کند. خانواری که توان پرداخت اجاره بالاتر را ندارد، با کمبود فایل ناگهان صاحب درآمد بیشتری نمی‌شود. به همین دلیل ممکن است نتیجه اولیه کاهش عرضه نه چشم معاملات، بلکه سخت‌تر شدن جست‌وجو باشد؛ زمان بیشتری برای پیدا کردن خانه، گزینه‌های کمتر و فاصله بیشتر میان مشخصات خانه مورد نظر مستأجر و آنچه با بودجه او در بازار وجود دارد. این وضعیت به ویژه در مناطق مصرفی می‌تواند اهمیت بیشتری پیدا کند؛ چراکه بخش بزرگ‌تری از تقاضا امکان افزایش قابل توجه بودجه خود را ندارد.

■ اجاره از تورم جا ماند

سخن پایانی
آنچه در بازار اجاره دیده می‌شود، فقط داستان افزایش یا کاهش یک نرخ نیست؛ مسئله اصلی، تغییر رفتار بازیگران بازار در شرایطی است که پیش‌بینی آینده برای هر دو طرف دشوار شده است. مستأجر با محدودیت درآمد و افزایش هزینه‌های زندگی روبه‌رو است و مالک نیز در برابر تورم و نوسان ارزش دارایی، تصمیم خود را با احتیاط بیشتری می‌گیرد. حاصل این وضعیت، بازاری است که ممکن است هم‌زمان با کاهش قدرت خرید خانوار و کاهش تمایل بخشی از مالکان به عرضه ملک مواجه باشد. در چنین شرایطی، تمرکز صرف بر کنترل عدد اجاره‌بها نمی‌تواند همه ابعاد مسئله را پوشش دهد. اگر عرضه واحدهای اجاره‌ای کاهش پیدا کند، حتی سیاست‌های محدودکننده قیمت نیز بدون تقویت سمت عرضه نمی‌توانند مشکل دسترسی خانوارها به مسکن مناسب را حل کنند.



فعالان بازار می‌گویند بخشی از مالکان در هفته‌های اخیر ترجیح داده‌اند فعلا برای ملک خود مستأجر پیدا نکنند. این رفتار به گفته مشاوران در مورد برخی واحدهای نوساز و املاکی که در اختیار سازندگان قرار دارد بیشتر به چشم می‌خورد. این خانه‌ها الزاما از بازار مسکن خارج نشده‌اند؛ مساله این است که مالک در شرایط فعلی برای آنها تصمیم نمی‌گیرد.

تورم بالا، نوسانات شدید بازارهای مالی و به ویژه تغییرات سریع نرخ ارز، افق تصمیم‌گیری را برای بخشی از مالکان کوتاه کرده است. مالکی که نمی‌داند چند ماه دیگر سطح عمومی قیمت‌ها، ارزش ملک یا شرایط بازار در چه نقطه‌ای قرار خواهد داشت، ممکن است پذیرش یک تعهد یک‌ساله اجاره را به تعویق بیندازد. در این وضعیت، خالی نگه داشتن خانه برای بخشی از مالکان به معنای صرف‌نظر کردن از درآمد اجاره در مقابل حفظ اختیار تصمیم‌گیری درباره ملک است.

این رفتار را البته نمی‌توان به همه مالکان یا همه واحدهای خالی تهران تعمیم داد. آنچه مشاوران مناطق مورد بررسی توصیف می‌کنند، تغییر رفتار بخشی از عرضه‌کنندگان در هفته‌های اخیر است؛ تغییری که وقتی در کنار افزایش تمدید قرارداده‌ها قرار می‌گیرد، تعداد فایل‌های در دسترس مستأجران را کاهش می‌دهد.

آمار رسمی در اینجا یک تناقض ظاهری دیگر را نشان می‌دهد. تورم نقطه‌به‌نقطه اجاره در شهریور ۳۲.۸ درصد گزارش شده؛ رقمی که به خودی خود بسیار بالاست، اما از تورم عمومی همان ماه پایین‌تر قرار دارد. به بیان دیگر، هزینه اجاره همچنان با سرعت زیادی افزایش یافته، ولی نسبت به موج بزرگ‌تری که سطح عمومی قیمت‌ها را بالا برده، عقب‌تر حرکت کرده است. این عقب‌ماندگی را نباید با بهبود وضعیت مستأجر اشتباه گرفت. درآمد خانوار الزاما به اندازه اجاره رشد نکرده و افزایش هزینه خوراک، حمل‌ونقل و سایر مخارج نیز بخشی از توان پرداخت اجاره را از بین برده است. اما همین فاصله از سمت مالک معنای دیگری پیدا می‌کند. اگر مالک تصور کند اجاره دریافتی او در مقایسه با تورم و افزایش ارزش سایر دارایی‌ها عقب مانده، ممکن است هنگام قرارداد جدید به دنبال جبران این فاصله باشد یا، مطابق مشاهدات اخیر برخی مشاوران، اساسا تصمیم خود برای عرضه را عقب بیندازد.

به نظر می‌رسد یک عدد واحد از دو سوی بازار دو معنای متفاوت دارد: اجاره برای مستأجر همچنان سنگین است، اما بازده اجاره برای برخی مالکان ممکن است در مقایسه با انتظارات تورمی جذابیت گذشته را نداشته باشد.

بازار بیش از هر چیز به ثبات اقتصادی، افزایش قابلیت پیش‌بینی و فراهم شدن انگیزه برای عرضه واحدهای خالی و جدید نیاز دارد. از سوی دیگر، نباید فراموش کرد که خالی ماندن یک واحد مسکونی فقط تصمیم شخصی مالک نیست؛ وقتی این رفتار در مقیاس گسترده تکرار شود، بخشی از ظرفیت بازار اجاره از دسترس خارج می‌شود و هزینه جست‌وجو و جابه‌جایی برای مستأجر افزایش می‌یابد. بنابراین، مسئله امروز بازار اجاره تهران را باید فراتر از قیمت یک قرارداد دید. چالش اصلی، ایجاد تعادلی است که هم امنیت و توان پرداخت مستأجر را در نظر بگیرد و هم عرضه ملک را برای مالک اقتصادی و قابل پیش‌بینی نگه دارد؛ تعادلی که بدون سیاست‌گذاری پایدار و نگاه هم‌زمان به عرضه و تقاضا، دستیابی به آن دشوار خواهد بود.	
---	--

زیرساخت

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

چشم‌انداز بازار مسکن جهان

قیمت مسکن در بیشتر کشورهای اروپا همچنان در حال افزایش بوده و در بسیاری از کشورها، رشد قیمت‌ها از نرخ تورم فراتر رفته، به‌طوری‌که در سه‌ماهه دوم ۲۰۲۶، رشد سالانه قیمت مسکن از ۰.۶ درصد در آلمان تا ۱۶.۵ درصد در پرتغال متغیر بوده است. به گزارش ایسنا، براساس داده‌های یورواستات، قیمت مسکن در اتحادیه اروپا در سه‌ماهه دوم ۲۰۲۶ نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۴.۷ درصد افزایش یافت و از نرخ تورم ۳.۲ درصدی در این دوره پیشی گرفت. در میان ۲۹ کشور اروپایی، ۹ کشور افزایش دو رقمی قیمت مسکن را ثبت کردند.

پرتغال با رشد سالانه ۱۶.۵ درصدی، بیشترین افزایش قیمت مسکن را در سه‌ماهه دوم ۲۰۲۶ در میان ۲۹ کشور تحت بررسی ثبت کرد. بلغارستان نیز با رشد ۱۵.۵ درصدی، در جایگاه بعدی قرار گرفت.

میک کالمت، کارشناس بازار مسکن در شرکت گلوبال پراپرتی گاید گفت: تقاضای مسکن در پرتغال به‌ویژه در لیسبون، پورتو و مناطق ساحلی پرطرفدار، همچنان از عرضه پیشی گرفته است. محدودیت ساخت‌وسازهای جدید، سرمایه‌گذاری خارجی، تقاضای مرتبط با گردشگری و کمبود مستمر مسکن از عوامل افزایش قیمت‌ها در پرتغال بوده‌اند.

کالمت افزود: در بلغارستان نیز افزایش درآمد خانوارها، رشد دستمزدها، شرایط نسبتا مناسب دریافت وام مسکن و تقاضای بالا برای خرید ملک به‌عنوان سرمایه‌گذاری، از عوامل حمایت‌کننده از رشد قیمت‌ها بوده‌اند.

پس از پرتغال و بلغارستان، لیتوانی با ۱۴.۳ درصد، اسلوواکی با ۱۳.۶ درصد، کرواسی با ۱۲.۷ درصد، اسپانیا و رومانی هر کدام با ۱۲.۱ درصد، لتونی با ۱۱.۴ درصد و مجارستان با ۱۰.۲ درصد، بیشترین رشد قیمت مسکن را ثبت کردند.

قیمت مسکن در دانمارک ۹.۴ درصد، اسلونی ۹.۱ درصد و جمهوری چک ۸.۶ درصد افزایش یافت. همچنین قیمت‌ها در قبرس ۷.۹ درصد، مالت ۶.۹ درصد، لهستان ۶.۳ درصد، ایرلند ۶ درصد، استونی ۵.۸ درصد، اتریش ۵.۱ درصد و سوئد ۴.۸ درصد افزایش داشت.

■ کاهش قیمت مسکن در سه کشور
فنلاند با کاهش ۲.۷ درصدی، لوکزامبورگ با افت ۲.۲ درصدی و فرانسه با کاهش ۰.۸ درصدی، کشورهایی بودند که قیمت مسکن در آنها نسبت به سال گذشته کاهش یافت. کالمت کاهش رشد اقتصادی، ضعف اعتماد مصرف‌کنندگان و آثار ادامه‌دار افزایش نرخ بهره را از عوامل کاهش قیمت مسکن در فنلاند دانست.

وی درباره فرانسه نیز گفت: محدود شدن توان خرید، تقاضای نسبتا ضعیف برای مسکن و آثار نرخ‌های بالای وام مسکن در گذشته، بر قیمت‌ها فشار نزولی وارد کرده است. نااطمینانی اقتصادی نیز باعث شده است برخی خریداران احتمالی، خرید مسکن را به تعویق بیندازند.

در میان چهار اقتصاد بزرگ اتحادیه اروپا، اسپانیا با رشد ۱۲.۱ درصدی بیشترین افزایش را داشت، در حالی که قیمت مسکن در ایتالیا چهار درصد افزایش یافت. قیمت مسکن در آلمان فقط ۰.۶ درصد افزایش یافت و در فرانسه ۰.۸ درصد کاهش داشت.

کارستن برزسکی و فرانزیسکا بیل، تحلیلگران بانک «آی‌ان‌جی» (ING) اعلام کردند: افزایش دوباره نرخ وام مسکن در آلمان، کاهش توان خرید و افت تقاضا برای دریافت وام، بر بازار مسکن این کشور تاثیر گذاشته است.

■ تفاوت بازارهای مسکن اروپا
کالمت گفت: تفاوت در میزان رشد قیمت مسکن در کشورهای اروپایی عمده‌تا بازتاب کمبود مسکن، رشد درآمد‌ها، شرایط دریافت وام مسکن و روندهای جمعیتی در هر کشور است. بازار مسکن اساسا ماهیتی محلی دارد، حتی اگر کشورهای اروپایی شرایط اقتصادی و پولی مشابهی داشته باشند.

کشورهایی که با تقاضای بالا و ساخت‌وساز محدود مواجه هستند، معمولا افزایش سریع‌تر قیمت مسکن را تجربه می‌کنند. در مقابل، در کشورهایی که رشد اقتصادی ضعیف‌تر، تقاضای خانوار کمتر یا حساسیت بیشتری نسبت به هزینه وام‌گیری دارند، رشد قیمت‌ها کندتر بوده یا قیمت کاهش یافته است.

■ رشد واقعی قیمت مسکن همچنان قابل توجه است
با در نظر گرفتن نرخ تورم، قیمت واقعی مسکن نیز در بسیاری از کشورهای اروپا افزایش قابل توجهی داشته است، در اتحادیه اروپا، با نرخ تورم ۳.۲ درصدی، قیمت واقعی مسکن ۱.۵ درصد افزایش یافت. با این حال، رشد واقعی قیمت‌ها در برخی کشورها بسیار بیشتر بود. در پرتغال، نرخ تورم در این دوره ۳.۶ درصد بود و در نتیجه، قیمت واقعی مسکن ۱۲.۱ درصد افزایش یافت.

رشد واقعی قیمت مسکن در اسلوواکی ۹.۴ درصد، بلغارستان ۹.۱ درصد، لیتوانی ۸.۸ درصد، اسپانیا ۸.۳ درصد، لتونی ۷.۹ درصد، دانمارک و مجارستان هر کدام ۷.۷ درصد و کرواسی ۷.۵ درصد بود. در ۶ کشور نیز قیمت واقعی مسکن کاهش یافت که بیشترین افت مربوط به لوکزامبورگ با ۶.۴ درصد بود. قیمت واقعی مسکن در فرانسه ۳.۲ درصد و در آلمان ۲ درصد کاهش یافت.

کالمت سه عامل اصلی مؤثر بر قیمت مسکن در یک سال گذشته را کمبود مستمر مسکن، رشد درآمد خانوارها و تغییر شرایط وام‌های مسکن عنوان و اظهار کرد: در بسیاری از کشورهای اروپایی، ساخت‌وساز مسکونی نتوانسته همگام با تقاضا افزایش یابد.

■ چشم‌انداز قیمت مسکن اروپا
کالمت پیش‌بینی کرد کمبود مسکن و تداوم تقاضا در بسیاری از بازارهای اروپایی همچنان از افزایش قیمت‌ها حمایت کند، اما سرعت رشد در کشورهای مختلف، متفاوت خواهد بود و تکرار افزایش‌های دو رقمی در یک سال دیگر قطعی نیست. نرخ بهره، مهم‌ترین عامل نامطمئن در چشم‌انداز بازار مسکن است. بانک مرکزی اروپا در سپتامبر ۲۰۲۶ در واکنش به افزایش دوباره فشارهای تورمی، نرخ بهره را افزایش داد.

بر اساس گزارش یورونیوز، وی افزود: افزایش هزینه وام مسکن در کنار کاهش قدرت خرید ناشی از افزایش قیمت انرژی، می‌تواند تقاضا برای مسکن را کاهش دهد.