رویای خانه زیر آوار گرانی

شروین اشیدری: بازار مسکن در سال‌های اخیر تنها با افزایش قیمت خانه مواجه نبوده است؛ بحران اصلی حالا در بخش اجاره‌نشینی خود را نشان می‌دهد؛ جایی که فاصله میان درآمد خانوار و هزینه تأمین سرپناه روزبه‌روز بیشتر شده و بسیاری از مستأجران را ناچار کرده است میان کیفیت زندگی، موقعیت مکانی و توان پرداخت، یکی را انتخاب کنند. اگر در گذشته جابه‌جایی به خانه‌ای کوچک‌تر یا انتقال از مناطق گران‌تر به محله‌های ارزان‌تر، راهکاری برای مدیریت هزینه‌ها محسوب می‌شد، اکنون همین گزینه‌ها نیز برای بخشی از خانوارها به آسانی گذشته در دسترس نیست.

افزایش هزینه‌های زندگی، رشد قیمت کالاها و خدمات و کاهش قدرت خرید باعث شده مسکن سهم سنگین‌تری از بودجه خانوار را به خود اختصاص دهد. نتیجه آن نیز در رفتار متقاضیان بازار دیده می‌شود؛ از کاهش متراژ واحدهای مورد تقاضا گرفته تا افزایش تمایل به سکونت در مناطق دورتر از مرکز شهر و حتی تغییر شکل قراردادهای اجاره.

در چنین شرایطی، بازار اجاره دیگر صرفاً بازاری میان موجر و مستأجر نیست؛ بلکه به یکی از مهم‌ترین شاخص‌های وضعیت معیشتی جامعه تبدیل شده است. هر تغییری در این بازار، مستقیماً بر الگوی مصرف، رفاه خانوار، مهاجرت درون‌شهری و حتی تصمیم جوانان برای ازدواج و تشکیل خانواده اثر می‌گذارد.

بسیاری از مردم پروژه‌های مسکونی را به‌صورت اقساطی خریداری کرده‌اند، اما به دلیل کاهش قدرت خرید، توان پرداخت اقساط خود را از دست داده‌اند

اگر شرایط سیاسی کشور به سمت ثبات و وضعیت نرمال حرکت کند، این احتمال وجود دارد که بخشی از سرمایه‌هایی که در بازارهای موازی قرار گرفته‌اند، دوباره به سمت بخش مسکن هدایت شوند

کوچک‌تر شدن خانه‌ها؛ بزرگ‌تر شدن فشار اقتصادی

یکی از مهم‌ترین تغییراتی که طی سال‌های اخیر در بازار اجاره دیده می‌شود، کاهش تدریجی متراژ واحدهای مورد تقاضاست. خانواری که در شرایط عادی به دنبال یک واحد دو یا سه‌خوابه بود، اکنون ممکن است به واحدی با یک اتاق خواب یا حتی فضایی بسیار کوچک‌تر رضایت دهد.

این تغییر تنها یک انتخاب سلیقه‌ای نیست؛ بلکه واکنشی مستقیم به کاهش قدرت خرید است. وقتی درآمد خانوار با سرعت افزایش هزینه مسکن همگام نمی‌شود، نخستین واکنش طبیعی، کاهش هزینه از طریق تغییر محل یا کیفیت سکونت است. در این میان، خانوارهایی که درآمد ثابت دارند، آسیب‌پذیرتر هستند. افزایش هزینه اجاره برای آنها به معنای کاهش منابع مالی برای سایر نیازهای ضروری است. به بیان دیگر، هرچه سهم مسکن از درآمد بیشتر شود، سهم کالاها و خدمات دیگر از بودجه خانوار کاهش پیدا می‌کند. این وضعیت می‌تواند در بلندمدت آثار اجتماعی قابل توجهی ایجاد کند. خانواده‌ای که بخش بزرگی از درآمد خود را صرف تأمین مسکن می‌کند، ناچار است از هزینه‌های مربوط به آموزش، درمان، تفریح، سفر، پوشاک و حتی مواد غذایی بکاهد. به همین دلیل، بحران مسکن را نمی‌توان تنها با اعداد مربوط به قیمت خرید و اجاره بررسی کرد؛ اثر واقعی آن در تغییر سبک زندگی مردم نمایان می‌شود.

▣ فاصله گرفتن مستأجران از مناطق مرکزی

یکی دیگر از پیامدهای افزایش هزینه مسکن، تغییر جغرافیای سکونت خانوارهاست. بسیاری از مستأجران برای کنترل هزینه‌ها به سمت محله‌هایی حرکت می‌کنند که قیمت مسکن در آنها پایین‌تر است.

این جابه‌جایی البته هزینه‌های پنهان خود را دارد. فاصله بیشتر خانه تا محل کار، افزایش زمان رفت‌وآمد، هزینه حمل‌ونقل و کاهش دسترسی به خدمات شهری، بخشی از هزینه‌ای است که در رقم قرارداد اجاره دیده نمی‌شود.

به همین دلیل، ممکن است یک خانوار در ظاهر با انتقال به منطقه‌ای ارزان‌تر هزینه مسکن خود را کاهش دهد، اما در عمل بخشی از این صرفه‌جویی را از طریق هزینه رفت‌وآمد یا زمان از دست‌رفته جبران کند. در شهرهای بزرگ، این مسئله اهمیت بیشتری دارد. توسعه نامتوازن شهر و تمرکز فرصت‌های شغلی و خدماتی در مناطق مشخص باعث شده است انتخاب محل سکونت برای بسیاری از خانوارها به یک معادله پیچیده تبدیل شود؛ خانه ارزان‌تر در نقطه‌ای دورتر یا خانه گران‌تر در محدوده‌ای نزدیک‌تر به محل کار.

سرمایه‌گذاری در مسکن و مسئله بازدهی

بازار مسکن همواره یکی از مقاصد سنتی سرمایه‌گذاری در ایران بوده است.

بخش قابل توجهی از خانوارها و سرمایه‌گذاران، ملک را نه تنها به عنوان محل سکونت، بلکه به عنوان ابزاری برای حفظ ارزش دارایی خود نگاه می‌کنند.

اما وقتی سرمایه‌گذاری در ملک عمدتاً با هدف حفظ ارزش دارایی انجام شود، ممکن است عرضه واحدهای موجود به بازار مصرف با چالش مواجه شود.

ملکی که خریداری شده اما مورد استفاده قرار نمی‌گیرد، از یک سو سرمایه را در خود نگه می‌دارد و از سوی دیگر می‌تواند از ظرفیت عرضه به بازار اجاره خارج شود.

در مقابل، سرمایه‌گذاری هدفمند در ساخت واحدهای اجاره‌ای می‌تواند به افزایش عرضه و ایجاد درآمد پایدار برای مالک منجر شود.

تفاوت این دو رویکرد در سیاست‌گذاری بازار مسکن اهمیت زیادی دارد.

▣ راهکار فقط ساختن خانه نیست

سال‌هاست که در بحث مسکن، ساخت واحدهای جدید به عنوان یکی از مهم‌ترین راهکارها مطرح می‌شود. بدون تردید افزایش عرضه اهمیت دارد، اما تجربه بازار نشان می‌دهد که مسئله مسکن ابعاد گسترده‌تری دارد.

خانه باید در نقطه‌ای ساخته شود که دسترسی به حمل‌ونقل، اشتغال، آموزش، درمان و سایر خدمات شهری وجود داشته باشد.

ساخت واحد مسکونی در فاصله‌ای بسیار دور از مراکز فعالیت اقتصادی، اگرچه از نظر تعداد به آمار عرضه اضافه می‌کند، اما لزوماً مشکل خانوارها را حل نمی‌کند.

همچنین توان خرید و اجاره مردم باید در طراحی سیاست‌های مسکن مورد توجه قرار گیرد.

اگر واحدی ساخته شود که بخش بزرگی از خانوارهای هدف توان خرید یا اجاره آن را نداشته باشند، افزایش تعداد واحدها الزاماً به معنای کاهش فشار بازار نیست.

▣ حمایت از مستأجر بدون آسیب زدن به عرضه

سیاست‌های حمایتی از مستأجران یکی از پیچیده‌ترین بخش‌های سیاست‌گذاری مسکن است. از یک طرف، دولت باید از خانوارهای آسیب‌پذیر در برابر جهش‌های شدید هزینه مسکن حمایت کند و از طرف دیگر، باید مراقب باشد که سیاست‌های دستوری باعث کاهش انگیزه مالکان برای عرضه واحدهای اجاره‌ای نشود. اگر مالک احساس کند درآمد حاصل از اجاره با هزینه‌های نگهداری و ریسک سرمایه‌گذاری تناسب ندارد، ممکن است عرضه ملک به بازار اجاره کاهش پیدا کند یا سرمایه به سمت بازارهای دیگر حرکت کند.

بنابراین سیاست موفق باید میان حمایت از مستأجر و حفظ انگیزه عرضه‌کننده تعادل برقرار کند. حمایت هدفمند از خانوارهای کم‌درآمد، توسعه تسهیلات اجاره، افزایش عرضه واحدهای کوچک و متوسط و ایجاد مشوق برای ساخت مسکن اجاره‌ای می‌تواند در کنار یکدیگر بخشی از این مشکل را کاهش دهد.

چرا عرضه مسکن اجاره‌ای اهمیت دارد؟

یکی از موضوعاتی که در بحث بازار اجاره باید جدی‌تر مورد توجه قرار گیرد، مسئله عرضه است. زمانی که تعداد واحدهای قابل اجاره متناسب با رشد تقاضا افزایش پیدا نکند، فشار روی واحدهای موجود بیشتر می‌شود.

رشد جمعیت شهری، تشکیل خانوارهای جدید، مهاجرت به شهرهای بزرگ و افزایش تعداد خانوارهای مستأجر، همگی تقاضا برای مسکن اجاره‌ای را بالا می‌برند. اگر عرضه نتواند با این روند هماهنگ شود، بازار با کمبود مواجه خواهد شد.

البته افزایش ساخت‌وساز به‌تنهایی کافی نیست. نوع واحدهای ساخته‌شده نیز اهمیت دارد. اگر بخش عمده ساخت‌وسازها به سمت واحدهای بزرگ و گران‌قیمت برود، الزاماً به معنای افزایش عرضه مؤثر برای مستأجران متوسط و کم‌درآمد نیست.

بازار اجاره به واحدهایی نیاز دارد که با توان مالی گروه‌های مختلف درآمدی تناسب داشته باشند. بنابراین سیاست‌گذاری در این حوزه باید علاوه بر تعداد واحدها، به قیمت تمام‌شده و گروه هدف نیز توجه کند.

▣ خانه‌دار شدن؛ رویایی که عقب‌تر می‌رود

بحران اجاره در نهایت به بازار خرید مسکن نیز متصل می‌شود. فرد یا خانواده‌ای که بخش زیادی از درآمد خود را صرف اجاره می‌کند، امکان کمتری برای پس‌انداز خواهد داشت. کاهش پس‌انداز نیز فاصله او تا خرید خانه را بیشتر می‌کند.

این چرخه می‌تواند به شکل یک روند بلندمدت ادامه پیدا کند: افزایش هزینه اجاره، کاهش توان پس‌انداز، عقب افتادن خرید مسکن و در نهایت افزایش وابستگی به بازار اجاره.

برای جوانانی که در ابتدای مسیر شغلی قرار دارند، این مسئله اهمیت بیشتری دارد. هزینه بالای مسکن می‌تواند یکی از عواملی باشد که تصمیم‌گیری درباره ازدواج، استقلال مالی و تشکیل خانواده را به تعویق می‌اندازد.

از این منظر، مسئله مسکن تنها یک مسئله اقتصادی نیست؛ بلکه موضوعی مرتبط با ساختار اجتماعی و آینده جمعیتی کشور نیز محسوب می‌شود.

سخن پایانی

بازار اجاره امروز تصویری از فشار اقتصادی بر خانوار ایرانی است؛ بازاری که در آن افزایش هزینه مسکن تنها به معنای پرداخت پول بیشتر برای یک خانه نیست، بلکه با خود مجموعه‌ای از تغییرات اجتماعی و اقتصادی را به همراه می‌آورد.

وقتی خانوار برای پرداخت اجاره مجبور می‌شود متراژ خانه را کاهش دهد، به محله‌ای دورتر نقل مکان کند یا از سایر هزینه‌های زندگی بزند، مسئله دیگر صرفاً «قیمت اجاره» نیست؛ بلکه کیفیت زندگی تحت تأثیر قرار گرفته است.

از سوی دیگر، حل این بحران نیز با یک تصمیم کوتاه‌مدت امکان‌پذیر نیست. افزایش عرضه، کنترل تورم، تقویت قدرت خرید، توسعه تسهیلات، حمایت هدفمند از مستأجران و ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بخش اجاره باید در کنار یکدیگر قرار گیرند.

بازار مسکن به دلیل ارتباط گسترده با صنایع و مشاغل مختلف، یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد کشور است. هرچه این بازار از حالت رکود و بی‌ثباتی فاصله بگیرد، آثار آن می‌تواند در بخش‌های مختلف اقتصاد نمایان شود.

در نهایت، مسئله اصلی بازار مسکن فقط این نیست که «خانه چقدر گران شده است»؛ پرسش مهم‌تر این است که چه تعداد از خانوارها هنوز می‌توانند با درآمد خود، مسکن مناسب و پایدار تهیه کنند؟ پاسخ به این پرسش می‌تواند معیار دقیق‌تری برای سنجش وضعیت واقعی بازار مسکن و میزان موفقیت سیاست‌های این حوزه باشد.

بازار اجاره در فاز جدید

سعید لطفی، دبیر و عضو هیات‌رئیسه اتحادیه مشاوران املاک تهران، با اشاره به آغاز فصل جابه‌جایی مستأجران، به صمت گفت: درحال‌حاضر بازار اجاره وارد دوره‌ای شده است که معمولاً با افزایش جابه‌جایی مستأجران همراه است و همین موضوع باعث شده بحث اجاره‌بها بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد. وی افزود: با توجه به قیمت تورم اعلام‌شده و شرایط اقتصادی موجود، برخی مالکان با افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها موافقت می‌کنند، اما در عمل شاهد آن هستیم که در مواردی مالکان از روش‌های مختلف تلاش می‌کنند این سقف را دور بزنند. لطفی ادامه داد: در بسیاری از موارد، مالک و مستأجر برای تمدید قرارداد به توافق می‌رسند، چراکه مستأجر نیز در صورت جابه‌جایی باید برای پیدا کردن واحد جدید هزینه بیشتری پرداخت کند. در چنین شرایطی، مستأجر ترجیح می‌دهد با مالک فعلی به توافق برسد، حتی اگر رقم اجاره نسبت به سال گذشته افزایش پیدا کرده باشد.

▣ رونق مسکن در گرو بازگشت اعتماد سرمایه‌گذاران

دبیر اتحادیه مشاوران املاک تهران درباره چشم‌انداز بازار مسکن نیز گفت: بازار مسکن از جمله بازارهایی است که ریسک بالایی ندارد، اما برای ورود سرمایه‌گذاران به این بخش، وجود شرایط باثبات و قابل اعتماد ضروری است.

وی افزود: سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن زمانی رونق می‌گیرد که فعالان اقتصادی نسبت به آینده اطمینان داشته باشند. در شرایط فعلی، بخشی از سرمایه‌ها به سمت بازارهای موازی مانند طلا، ارز و خودرو رفته است.

لطفی تصریح کرد: اگر شرایط سیاسی کشور به سمت ثبات و وضعیت نرمال حرکت کند، این احتمال وجود دارد که بخشی از سرمایه‌هایی که در بازارهای موازی قرار گرفته‌اند، دوباره به سمت بخش مسکن هدایت شوند. در چنین شرایطی می‌توان انتظار داشت بازار مسکن نیز به‌تدریج از رکود خارج شده و شاهد رونق معاملات باشیم.

▣ توافق سیاسی لزوماً به کاهش قیمت مسکن منجر نمی‌شود

وی در پاسخ به این پرسش که در صورت دستیابی ایران و امریکا به توافق، آیا قیمت مسکن کاهش خواهد یافت، گفت: تصور نمی‌کنم در صورت توافق سیاسی، قیمت مسکن به‌صورت ناگهانی با ریزش مواجه شود.

لطفی افزود: حتی اگر توافقی حاصل شود، اجرای آن و رفع تحریم‌ها زمان‌بر خواهد بود. از سوی دیگر، زیرساخت‌هایی که در سال‌های گذشته آسیب دیده‌اند نیز برای بازسازی و رسیدن به شرایط مناسب به زمان نیاز دارند.

وی ادامه داد: بنابراین انتظار من این نیست که با آغاز فرآیند توافق، قیمت مسکن ناگهان کاهش پیدا کند. آنچه بیش از کاهش قیمت می‌توان انتظار داشت، ایجاد رونق در معاملات و افزایش تدریجی فعالیت در بازار مسکن است.

▣ چرا پروژه‌های ساختمانی نیمه‌کاره رها می‌شوند؟

دبیر اتحادیه مشاوران املاک تهران با اشاره به افزایش پروژه‌های ساختمانی نیمه‌کاره در نقاط مختلف شهر، یکی از دلایل اصلی این وضعیت را کاهش قدرت پرداخت متقاضیان دانست و گفت: بسیاری از مردم پروژه‌های مسکونی را به‌صورت اقساطی خریداری کرده‌اند، اما به دلیل کاهش قدرت خرید، توان پرداخت اقساط خود را از دست داده‌اند.

وی افزود: برخی از این پروژه‌ها به شکل تعاونی و برخی دیگر به صورت خصوصی اجرا می‌شوند. سازنده نیز بر اساس منابعی که قرار است از محل پرداخت اقساط یا فروش واحدها و امتیازها تأمین شود، پروژه را آغاز می‌کند. زمانی که این پرداخت‌ها متوقف شود، سازنده نیز منابع لازم برای تکمیل ساختمان را در اختیار نخواهد داشت.

لطفی تصریح کرد: نتیجه این وضعیت را امروز می‌توان در بخش‌هایی از شهر مشاهده کرد؛ ساختمان‌هایی که تا مرحله‌ای از ساخت پیش رفته‌اند اما به دلیل مشکلات مالی، ادامه عملیات آنها متوقف شده و پروژه نیمه‌کاره باقی مانده است.

▣ دولت باید برای فعال شدن چرخه ساخت‌وساز وارد عمل شود

وی با تاکید بر ضرورت حمایت دولت از بخش مسکن گفت: دولت باید برای حل این مشکل به‌صورت جدی وارد عمل شود و به جای تکیه صرف بر طرح‌های تشویقی که در سال‌های گذشته بسیاری از آنها نتیجه مورد انتظار را نداشته‌اند، از بخش خصوصی حمایت عملی کند.

لطفی افزود: ارائه تسهیلات بلندمدت با قیمت سود پایین می‌تواند یکی از راهکارهای فعال کردن این بخش باشد. دولت باید به شکل‌های مختلف به بخش مسکن ورود کند تا چرخه ساخت‌وساز دوباره به حرکت درآید.

وی ادامه داد: اگر این چرخه راه نیفتد، آسیب آن تنها متوجه بازار مسکن نخواهد بود، بلکه اقتصاد کلان کشور نیز تحت تاثیر قرار می‌گیرد. تعداد قابل توجهی از مشاغل به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم به بخش مسکن وابسته هستند و فعال شدن بازار مسکن می‌تواند به حرکت دوباره بسیاری از این مشاغل کمک کند.