

وام بزرگتر، خانمدار شدن را آسان تر می‌کند؟



محمود کارشناس اقتصاد: افزایش سقف تسهیلات مسکن در نگاه نخست می‌تواند خبر امیدوارکننده‌ای برای متقاضیان خرید خانه باشد؛ اما در اقتصادی که فاصله میان درآمد خانوار

و قیمت مسکن به‌شدت افزایش یافته، بزرگ‌تر شدن رقم وام لزوماً به معنای افزایش قدرت خرید نیست. مسئله اصلی این است که تسهیلات چه سهمی از هزینه واقعی خرید خانه را پوشش می‌دهد و در مقابل، خانوار برای بازپرداخت آن با چه میزان تعهد مالی مواجه خواهد شد. طی سال‌های گذشته، رشد قیمت مسکن بسیار بیشتر از رشد درآمد بسیاری از خانوارها بوده است. نتیجه آن، کاهش تدریجی قدرت خرید و طولانی‌تر شدن مسیر خانه‌دار شدن است. در چنین شرایطی، اگر سقف وام افزایش پیدا کند اما قیمت مسکن نیز با سرعت بیشتری رشد کرده باشد، ممکن است اثر واقعی تسهیلات بر قدرت خرید چندان قابل توجه نباشد. به بیان ساده، وقتی قیمت یک واحد مسکونی چند برابر توان مالی خانوار شده است، اضافه شدن چند میلیارد تومان به سقف وام، بدون توجه به سایر متغیرها، الزاماً شکاف موجود را پر نمی‌کند.

برای ارزیابی کارایی وام مسکن، بنابراین نباید فقط به رقم اسمی تسهیلات نگاه کرد. مهم‌تر از خود عدد، نسبت آن با قیمت خانه است. اگر یک وام حتی پس از افزایش سقف، تنها بخش کوچکی از هزینه خرید یک واحد مسکونی را پوشش دهد، نمی‌توان انتظار داشت که قدرت خرید خانوار به شکل معناداری افزایش پیدا کند. از سوی دیگر، افزایش مبلغ تسهیلات یک مسئله مهم دیگر را نیز به همراه دارد؛ اقساط. هرچه وام بزرگ‌تر شود، تعهد ماهانه خانوار نیز افزایش پیدا می‌کند. اگر قرار باشد تسهیلاتی چند میلیارد تومانی با اقساط سنگین پرداخت شود، باید پرسید چه تعداد از خانوارهای هدف واقعاً توان بازپرداخت آن را دارند؟ وامی که رقم بالایی دارد اما قسط آن از توان مالی متقاضی خارج است، در عمل تسهیلات قابل استفاده‌ای برای گروه هدف نخواهد بود.

این مسئله زمانی جدی‌تر می‌شود که بدانیم بخش قابل توجهی از خانوارها در سال‌های اخیر با کاهش قدرت اقتصادی مواجه شده‌اند. افزایش هزینه‌های زندگی، تورم و رشد هزینه مسکن، سهم بیشتری از درآمد خانوار را مصرف کرده و منابع باقی‌مانده برای پرداخت اقساط را کاهش داده است. در چنین وضعیتی، افزایش وام بدون توجه به درآمد خانوار می‌تواند به جای آنکه راهی برای خرید خانه ایجاد کند، تعهد مالی جدیدی به خانوار تحمیل کند.

از منظر نظام بانکی نیز پرداخت تسهیلات بزرگ بدون توجه به توان بازپرداخت متقاضی امکان‌پذیر نیست. بانک باید مطمئن شود درآمد و جریان مالی متقاضی با میزان اقساط تناسب دارد. بنابراین میان سیاست افزایش سقف وام و واقعیت اقتصادی خانوارها باید پیوند مشخصی وجود داشته باشد. نمی‌توان صرفاً با افزایش عدد تسهیلات انتظار داشت مسئله تأمین مالی مسکن حل شود.

راهکار مؤثرتر، طراحی تسهیلات متناسب با شرایط گروه‌های مختلف درآمدی است. همه خانوارها وضعیت مالی یکسانی ندارند و نمی‌توان یک نسخه واحد برای تمام متقاضیان خرید مسکن در نظر گرفت. خانوارهای دارای درآمد بالاتر ممکن است توان استفاده از وام‌های بزرگ‌تر را داشته باشند، اما برای دهک‌های پایین‌تر، میزان قسط و نسبت آن با درآمد اهمیت بسیار بیشتری دارد. بنابراین سیاست اعتباری باید علاوه بر مبلغ وام، مدت بازپرداخت، نرخ سود و میزان اقساط را نیز متناسب با قدرت اقتصادی خانوار تنظیم کند.

در این میان، یک پرسش اساسی همچنان باقی است: حتی اگر خانوار بتواند از عهده اقساط برآید، آیا وام موجود می‌تواند بخش قابل توجهی از قیمت خانه را پوشش دهد؟ اگر پاسخ منفی باشد، مسئله اصلی همچنان پابرجاست. خانوار ممکن است نتوان بازپرداخت وام را داشته باشد، اما سرمایه کافی برای تأمین باقی‌مانده قیمت ملک را در اختیار نداشته باشد.

از همین‌رو، بحران تأمین مالی مسکن را نمی‌توان صرفاً به پایین بودن سقف وام نسبت داد. ریشه عمیق‌تر مسئله، فاصله میان درآمد خانوار و قیمت مسکن است. تا زمانی که این فاصله کاهش پیدا نکند، افزایش اسمی تسهیلات ممکن است تنها بخشی از مشکل را جابه‌جا کند، نه اینکه آن را حل کند.

سیاست‌گذار در کنار اصلاح تسهیلات، باید به سمت افزایش عرضه متناسب با قدرت خرید، کنترل رشد هزینه ساخت، کاهش ناطمینیان در بازار مسکن و تقویت درآمد واقعی خانوار حرکت کند. وام مسکن زمانی می‌تواند به ابزار مؤثری برای خانه‌دار شدن تبدیل شود که در کنار آن، قیمت مسکن نیز با توان اقتصادی جامعه تناسب بیشتری داشته باشد.

در نهایت، سنجش موفقیت یک تسهیلات مسکن نباید با این پرسش آغاز شود که «رقم وام چقدر افزایش یافته است؟» پرسش مهم‌تر این است که این وام و چند مترمربع قدرت خرید ایجاد می‌کند، چه سهمی از قیمت یک خانه را پوشش می‌دهد و چه میزان از درآمد خانوار را به خود اختصاص می‌دهد. اگر پاسخ این سه پرسش روشن نباشد، افزایش رقم تسهیلات بیشتر یک تغییر عددی است تا یک تحول واقعی در قدرت خرید.

مسئله مسکن بزرگ‌تر کردن یک عدد حل نمی‌شود. میان قیمت خانه، درآمد خانوار، مبلغ وام و توان بازپرداخت باید تناسبی واقعی ایجاد شود. تا زمانی که این چهار ضلع در یک نقطه به تعادل نرسند، حتی وام‌های بزرگ‌تر نیز ممکن است برای بخش قابل‌توجهی از خانوارها همچنان دست‌نیافتنی باقی بمانند.

گروه زیرساخت
editor@smtnews.ir

رویتیر مالک چگونه مستأجر را وادار به تخلیه می‌کند؟

وقتی سقف اجاره، راه فرار دارد



وقتی سقف اجاره به‌تنهایی کافی نیست

دهد که علاوه بر تعیین نرخ، سازوکار اجرای آن نیز روشن باشد. هرچه امکان عبور از قواعد تعیین‌شده بیشتر باشد، فاصله میان هدف سیاست‌گذار و واقعیت بازار افزایش پیدا می‌کند. بنابراین، موضوع فقط این نیست که افزایش اجاره‌بها در قرارداد تا چه میزان مجاز است؛ مسئله مهم‌تر آن است که این قاعده در چه شرایطی اجرا می‌شود و چه ضمانتی برای رعایت آن وجود دارد.

امنیت سکونت؛ حلقه‌ای که نباید نادیده گرفته شود

برای بسیاری از خانوارها، تمدید قرارداد فقط یک موضوع مالی نیست؛ مسئله حفظ محل زندگی، مدرسه فرزندان، فاصله تا محل کار و حفظ شبکه اجتماعی و خانوادگی نیز به آن وابسته است. به همین دلیل، ناطمینیان درباره تمدید قرارداد یا احتمال جابه‌جایی می‌تواند فشار روانی و اقتصادی قابل توجهی ایجاد کند. در چنین شرایطی، سیاست‌گذار باید میان دو موضوع تعادل برقرار کند: حمایت از مستأجر در برابر افزایش‌های خارج از توان و حفظ حقوق مالک در استفاده از ملک. اگر قواعد مربوط به تمدید، تخلیه، فروش یا استفاده شخصی از ملک شفاف نباشد، اختلاف میان طرفین می‌تواند افزایش پیدا کند و حتی یک سیاست حمایتی نیز با چالش اجرایی مواجه شود.

مصوبه‌ای برای کاهش فشار بر مستأجر

و می‌خواهند ملک خود را به این بهانه از مستأجر تحویل بگیرند. این مسئله موجب می‌شود بخشی از اثرگذاری مصوبه سقف افزایش اجاره‌بها تحت‌تأثیر قرار گیرد.

عضو هیئت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک با بیان اینکه مصوبه افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها در مجموع اثرگذار بوده، یادآور شد: در مجموع این مصوبه خوب و اثرگذار بوده، اما برخی مالکان نیز از این فرصت سوءاستفاده می‌کنند و اجاره مضاعفی را بر دوش مستأجران می‌گذارند. بهتر است که اگر چنین مصوبه‌ای در آینده تصویب می‌شود، راه‌های دور زدن آن نیز از ابتدا بسته شود. در این صورت، اثرگذاری مصوبه بسیار بیشتر خواهد شد و امکان سوءاستفاده از برخی بندها کاهش پیدا می‌کند.

جریمه ۴ برابری، مالکان را به رعایت سقف اجاره وادار کرده است سرباز ادامه داد: با این حال، طرح مصوبه ۲۵ درصدی خوب بود؛ چراکه موضوع جریمه‌های تعزیراتی برای مشاوران املاک و مالکان مطرح شده است. اگر فردی بخواهد برخلاف مصوبه قرارداد را تنظیم کند، مشمول جریمه خواهد شد که این جریمه می‌تواند تا چهار برابر باشد، به همین دلیل، بسیاری از مالکان نیز از این موضوع تمکین می‌کنند و قراردادهای را با همان افزایش ۲۵ درصدی تنظیم می‌کنند؛ به این صورت که ۲۵ درصد در بخش قرض‌الحسنه و ۲۵ درصد در بخش اجاره‌بها اعمال می‌شود.

سخن پایانی

مسکن برای خانوار مستأجر فقط یک قرارداد مالی نیست؛ بخشی از ثبات زندگی است. به همین دلیل، هر تغییری در اجاره‌بها یا پایان یافتن قرارداد می‌تواند زنجیره‌ای از تصمیم‌های تازه را به خانواده تحمیل کند. در چنین شرایطی، تعیین سقف افزایش اجاره‌بها اگرچه می‌تواند از جهش ناگهانی هزینه‌ها جلوگیری کند، اما به‌تنهایی برای ایجاد امنیت پایدار در بازار اجاره کافی نیست. آنچه اهمیت دارد، فاصله میان سیاست اعلام‌شده و اتفاقی است که در بازار رخ می‌دهد. اگر سقف ۲۵ درصدی در قرارداد رعایت نشود اما مستأجر به‌دلیل پایان یافتن قرارداد یا طرح ادعاهایی مانند نیاز شخصی مالک ناچار به تخلیه شود، عملاً بخشی از اثر حمایتی سیاست از بین می‌رود. مستأجر پس از خروج از ملک، دوباره وارد بازاری می‌شود که ممکن است نرخ‌های جدید آن با توان مالی‌اش فاصله زیادی داشته باشد. از سوی دیگر، نمی‌توان حقوق مالک را در سیاست‌گذاری بازار مسکن نادیده گرفت. مالک نیز باید امکان استفاده از ملک، فروش آن یا سکونت شخصی را داشته باشد؛ اما این حقوق باید در چارچوبی روشن تعریف شود تا عنوان‌هایی مانند نیاز شخصی یا فروش، صرفاً

بازار اجاره فقط با عددهایی که هر سال به‌عنوان سقف افزایش اجاره اعلام می‌شوند، مدیریت نمی‌شود. آنچه در عمل تعیین می‌کند یک سیاست حمایتی تا چه اندازه به نتیجه می‌رسد، میزان امکان اجرای آن در معاملات واقعی و بسته بودن مسیرهای گریز از قانون است. در شرایطی که هزینه تأمین مسکن سهم سنگینی از درآمد خانوارها را به خود اختصاص داده، حتی یک جابه‌جایی اجباری نیز می‌تواند هزینه‌ای فراتر از افزایش اجاره‌بها به مستأجر تحمیل کند؛ از ودیعه و اجاره ملک جدید گرفته تا هزینه اسباب‌کشی و یافتن سرپناهی متناسب با بودجه خانوار. مصوبه تعیین سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره‌بها با هدف مهار فشار بر مستأجران و ایجاد ثبات نسبی در قراردادهای اجرا شده است، اما روایت‌های مطرح‌شده از بازار نشان می‌دهد اجرای هر سیاستی زمانی می‌تواند اثر واقعی خود را نشان دهد که راه‌های دور زدن آن نیز پیش‌بینی شده باشد. حال پرسش این است که اگر مالک بتواند با طرح ادعاهایی مانند نیاز شخصی یا فروش ملک، قرارداد را به پایان برساند، سقف اجاره تا چه اندازه می‌تواند امنیت سکونت مستأجر را تضمین کند؟

بازار اجاره یکی از حساس‌ترین بخش‌های بازار مسکن است؛ بازاری که تغییرات آن مستقیماً با هزینه‌های زندگی خانوار گره خورده و کوچک‌ترین افزایش در هزینه سکونت می‌تواند بخش بیشتری از درآمد ماهانه را به خود اختصاص دهد. به همین دلیل، سیاست‌گذاری در این حوزه معمولاً با هدف ایجاد ثبات، کاهش فشار بر مستأجران و قابل پیش‌بینی کردن هزینه‌های مسکن انجام می‌شود. تعیین سقف برای افزایش اجاره‌بها نیز در همین چارچوب قرار می‌گیرد؛ سیاستی که قرار است مانع رشد ناگهانی هزینه اجاره در زمان تمدید قرارداد شود.

با این حال، تجربه بازار نشان می‌دهد کنترل یک عدد، لزوماً به معنای کنترل تمام هزینه‌های سکونت نیست. مستأجر ممکن است با افزایش محدود اجاره در قرارداد فعلی مواجه باشد، اما در صورت تغییر محل سکونت، با شرایط کاملاً متفاوتی روبه‌رو شود. تفاوت قیمت میان واحدهای موجود، افزایش هزینه ودیعه، هزینه جابه‌جایی و حتی زمان و انرژی لازم برای پیدا کردن خانه جدید، مجموعه‌ای از هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم را ایجاد می‌کند که در محاسبه درصد افزایش اجاره دیده نمی‌شود.

از این منظر، سیاست اجاره زمانی می‌تواند اثر واقعی خود را نشان

عضو اتحادیه مشاوران املاک گفت: برخی مالکان با طرح ادعای نیاز شخصی یا فروش ملک، مصوبه افزایش ۲۵ درصدی اجاره را دور می‌زنند و مستأجران را برای تخلیه ملک تحت فشار قرار می‌دهند. تورج سرباز، عضو هیئت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک در گفت‌وگو با مهر درباره وضعیت بازار اجاره‌بها با توجه به مصوبه افزایش سقف ۲۵ درصدی نرخ اجاره و تمدید خودکار یک‌ساله قراردادهای مستأجران در سال جاری، اظهار کرد: براساس این مصوبه، بسیاری از مالکان به دلیل اینکه از سوی تعزیرات جریمه نشوند، به افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها تن داده‌اند، اما مسئله این است که برخی مالکان به سراغ وکلا می‌روند و راه‌های دور زدن قانون را از آنها می‌آموزند. مالکان راه دور زدن سقف ۲۵ درصدی اجاره را از وکلا یاد می‌گیرند وی افزود: به‌عنوان مثال، به مالکان گفته می‌شود که می‌توانند موضوع نیاز شخصی را مطرح کنند یا اعلام کنند که خودشان قصد سکونت در ملک را دارند و یا اینکه می‌خواهند ملک را به فروش برسانند. از این طریق، برخی مالکان مستأجران را تحت‌فشار قرار می‌دهند و مصوبه سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره‌بها را کمرنگ می‌کنند. عضو هیئت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک بیان کرد: در چنین شرایطی، مستأجران مجبور می‌شوند برای ادامه سکونت، اجاره‌های سنگینی را متحمل شوند و این موضوع فشار مضاعفی را به آنها وارد می‌کند.

براساس مصوبه تمدید خودکار اجاره و افزایش سقف ۲۵ درصدی اجاره‌بها، بسیاری از مالکان به دلیل اینکه از سوی تعزیرات جریمه نشوند، به افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها تن داده‌اند، اما مسئله این است که برخی مالکان به سراغ وکلا می‌روند و راه‌های دور زدن قانون را از آنها می‌آموزند.

وی با اشاره به شرایط بازار اجاره‌بها در سال جاری گفت: امسال بهترین حرکتی که دولت انجام داد، همین مصوبه سرباز قوا بود؛ زیرا مستأجران به‌دلیل شرایط جنگی، اجاره مضاعفی پرداخت کرده بودند و از سوی دیگر، به خاطر حفظ جان خود، محل سکونتشان را ترک کرده و در خارج از تهران نیز برای خود سکونت موقت اجاره کرده و هزینه‌هایی را متحمل شده بودند. در چنین شرایطی، این مصوبه اقدام بسیار خوبی بود.

سرباز تصریح کرد: اگر قانون‌گذار و حاکمیت بتوانند این مصوبه را به شکل دائمی اجرا کنند و جای شبهه باقی نگذارند، اثرگذاری آن بیشتر خواهد شد. برای مثال، وقتی اعلام می‌شود مستأجر باید در ملک سکونت داشته باشد، موضوع نیاز شخصی مالک نیز باید به‌گونه‌ای تعیین تکلیف شود که نتوان از آن برای دور زدن مصوبه استفاده کرد.

وی ادامه داد: اکنون برخی افراد از طریق شورا اقدام می‌کنند

وی درباره ضرورت تدوین یک برنامه دائمی برای کنترل بازار اجاره‌بها اظهار کرد: دولت اگر بتواند به صورت دائمی برنامه‌ای برای بازار اجاره تدوین کند، می‌تواند از شدت افزایش اجاره‌بها جلوگیری کند. برای مثال، در امارات گفته می‌شود مستأجر تا زمانی که در یک ملک سکونت دارد، می‌تواند در آن بماند و برای نمونه سالانه ۱۰ درصد به اجاره‌بها اضافه شود.

عضو هیئت‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک گفت: اگر این مصوبه به قانون تبدیل شود و به نفع مستأجران باشد، باید به شکل محکمی تنظیم شود و راه فراری برای دور زدن آن وجود نداشته باشد؛ در چنین شرایطی، مالک ناچار است ملک خود را اجاره دهد و نمی‌تواند آن را خالی نگه دارد. اگر قانون‌گذار شرایط لازم را فراهم کند و راه دور زدن قانون را برای مالک ببندد، مالک مجبور خواهد شد جز اینکه ملک را براساس همان نرخ تعیین‌شده اجاره دهد.

سرباز در پایان خاطرنشان کرد: به نظر می‌رسد این موضوع شدنی است و اگر حاکمیت بتواند از ظرفیت و قدرت قانونی خود استفاده کند و قواعد آمرای را برای این حوزه تعیین کند، می‌توان از افزایش‌های افسارگسیخته قیمت اجاره‌بها جلوگیری کرد.

فشار برای

تخلیه می‌تواند

مستأجر را دوباره

با هزینه‌های

سنگین جابه‌جایی

مواجه کند