

# تورم اجاره مسکن ، بیش از تورم عمومی

♦ گروه خبری //

**سبقت تورم اجاره‌بها از تورم عمومی در کشور پیش‌تر در ماه‌های مرداد، شهریور و مهر رخ داده بود، به این ترتیب که در مرداد ماه نرخ تورم عمومی ماهانه در کشور ۲ درصد اما تورم اجاره‌بها ۲/۹ درصد بود.**

تورم ماهانه اجاره مسکن در کشور برای چهارمین ماه متوالی، بالاتر از تورم عمومی قرار گرفت؛ این برخلاف پاییز سال‌های گذشته است.

اثربرداری معادله اجاره‌بها - رفتار موجران - از تورم عمومی دست‌کم یک‌سال گذشته از یکسو و واکنش منفی بازار به سقف دستوری مبلغ اجاره از سوی دیگر و البته رابطه قیمت و اجاره، مجموعه محرک‌های تورم پاییزی اجاره مسکن است. با این حال، وزن هزینه اجاره در سبد مصرف خانوار، بازی دوطرفه آن را نشان می‌دهد. آمارهای رسمی حکایت از آن دارد که تورم اجاره مسکن در کشور برای چهارمین ماه متوالی از تورم عمومی ماهانه سبقت گرفته است. سبقت تورم اجاره‌بها از تورم عمومی در کشور پیش‌تر در ماه‌های مرداد، شهریور و مهر رخ داده بود، به این ترتیب که در مرداد ماه نرخ تورم عمومی ماهانه در کشور ۲ درصد اما تورم اجاره‌بها ۲/۹ درصد بود. فاصله میان تورم عمومی و اجاره در شهریور ماه قدری بیشتر شد، به نحوی که با وجود تورم عمومی ۲/۲ درصدی در این ماه نسبت به ماه قبل از آن، تورم اجاره‌بها در کشور طی شهریور ماه ۳/۵ درصد ثبت شد. در مهرماه نیز روند

پیشی گرفتن تورم اجاره از تورم عمومی از آن جهت اهمیت دارد که بررسی آمار مربوط به سال‌های گذشته نشان‌دهنده وضعیتی متفاوت در دوره‌های مختلف بازار مسکن است. به عنوان مثال آبان ماه سال گذشته تورم عمومی ماهانه معادل ۵/۲ درصد اعلام شد که این میزان یک واحد درصد از تورم اجاره مسکن بالاتر بود

تورمی بازار اجاره‌بها به نحوی پیش رفت که

فاصله آن با نرخ تورم عمومی ماهانه تشدید شد. تورم عمومی ماهانه کشور در مهر ماه ۳ درصد بود و این در حالی است که میزان تورم اجاره‌بها در این ماه ۶/۱ درصد محاسبه شد. اما بر اساس تازه‌ترین داده‌های رسمی مرکز آمار ایران این روند در ماه میانی پاییز نیز ادامه پیدا کرده است؛ کمالینکه آمار مربوط به آبان ۱۴۰۱ حاکی است نرخ تورم عمومی ماهانه در ماهی که گذشت ۱/۲ درصد بود و این در حالی است که رشد اجاره‌بها در کشور نسبت به مهرماه ۷/۳ درصد بوده است.

پیشی گرفتن تورم اجاره از تورم عمومی از آن جهت اهمیت دارد که بررسی آمار مربوط به سال‌های گذشته نشان‌دهنده وضعیتی متفاوت در دوره‌های مختلف بازار مسکن است. به عنوان مثال آبان ماه سال گذشته تورم عمومی ماهانه معادل ۵/۲ درصد اعلام شد که این میزان یک واحد درصد از تورم اجاره مسکن بالاتر بود. همچنین پیش از جهش هزینه اجاره‌نشینی (آبان ۹۸) تورم عمومی ماهانه ۶/۱ درصد محاسبه شد که ۳/۰ واحد درصد از تورم ماهانه اجاره‌بها در آن ماه بیشتر بود. مقایسه تورم عمومی و اجاره مسکن در ماه مشابه سال ۹۶ یعنی مقطع پیش از جهش قیمت مسکن نیز نشان می‌دهد در آن زمان تورم عمومی ماهانه بیش از دو برابر رشد شاخص اجاره‌بها در کل کشور بود. تورم عمومی یکی از پارامترهایی است که از دو متغیر «تورم عمومی» و «تورم مسکن»

تبعیت می‌کند و به‌طور معمول بین این دو نرخ قرار دارد؛ کمالینکه در تهران نیز شاخص کل هزینه‌های خانوار در فاصله سال ۹۶ تاکنون ۵ برابر و قیمت مسکن بیش از هشت برابر شده، اما همین مدت تغییرات اجاره‌بها در تهران رقمی بین این دو مقدار (۹/۵ درصد) بوده است. با این حال روندهای طی شده در طول سه سال اخیر نشان می‌دهد این همه معادله تورم اجاره‌بها و نسبت آن با تورم عمومی نیست؛ کمالینکه در طول سه سال گذشته افزایش چشمگیر تورم اجاره‌بها خود عاملی برای نوسان تورم عمومی در سطوح بالا بوده است. در واقع تورم اجاره‌بها در یک بازی دوطرفه حضور دارد به این معنا که از یک‌سو تغییرات هزینه اجاره‌نشینی تابعی از تورم عمومی است و از سوی دیگر رشد شاخص اجاره‌بها خود زمینه‌ساز افزایش تورم عمومی در ماه‌های اخیر بوده است. از سال ۹۹ به بعد که نرخ اجاره‌بها در کشور پرواز کرد، این شاخص تحت تاثیر دو محرک اصلی یعنی نرخ تورم عمومی و نیز تورم مسکن بود. اما بررسی روند بازار اجاره مسکن نشان می‌دهد در مقاطعی از دو سال اخیر که بازار مسکن ثبات نسبی داشت و تورم مسکن قابل توجه نبود نیز، تورم عمومی از محل رشد سایر هزینه‌ها بسیار بالا بود. به همین خاطر چشم موجران برای تعیین اجاره‌بها به تغییرات تورم عمومی بود. در واقع موجران با وجود حاکمیت ثبات نسبی در بازار مسکن از ابتدای سال ۱۴۰۰ به بعد، بر اساس وضعیت تورم عمومی میزان رشد اجاره

### عملکرد مسکن ملی در شهرهای کوچک

آمارهای اعلام شده از سوی بنیاد مسکن نشان‌دهنده عملکرد ۵۰درصدی در حوزه ساخت مسکن دولتی در شهرهای کوچک است. بنا به گفته معاون بنیاد مسکن، از ۲۰۰هزار واحد شهری که در سال اول مسوولیت اجرای آن بر عهده بنیاد مسکن قرار دارد تاکنون ۱۰۰هزار و ۳۰۰ واحد در دست ساخت قرار دارد و ۷۰هزار واحد به مرحله فونداسیون رسیده است. بر اساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده مقرر است تا سالانه ۴۰۰هزار واحد مسکونی طرح نهضت ملی توسط بنیاد مسکن عملیاتی و اجرایی شود که ۲۰۰هزار واحد آن در روستاها و ۲۰هزار واحد نیز در شهرهاست. در واقع تکلیف اجرای یک‌میلیون و ۶۰۰هزار واحد از ۴ میلیون واحد طرح نهضت ملی مسکن که قرار است طی ۴ سال احداث شود بر عهده بنیاد مسکن قرار دارد. طبق جدیدترین آمار ی که حمیدرضا سهرابی معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ارائه کرده ۱۰۰هزار و ۳۰۰ واحد نهضت ملی مسکن در شهرها توسط بنیاد مسکن وارد فاز عملیاتی و اجرایی شده است. اواز تکمیل و بهره‌برداری ۳هزار واحد شهری تا قبل از اتمام سال جاری خبر داد. به گفته سهرابی، هم‌اکنون فونداسیون حدود ۷۰هزار واحد مسکونی شهری نهضت ملی انجام شده است. / ايسنا

### بیش بازار

## ابلاغ مسکن دولتی کم‌تراکم

♦ گروه خبری //

شورای عالی شهرسازی و معماری در مکاتبه با استانداران سراسر کشور سیاست‌های کلی دولت را برای کاهش تراکم ناخالص واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن ابلاغ کرد.

به گزارش پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مکاتبه با استانداران ۳۱ استان کشور مصوبه شورا را درباره سیاست‌های کلی دولت مبنی بر کاهش تراکم ناخالص واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن ابلاغ کرد. در متن مصوبه آمده است: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۲۱ شهریور ۱۴۰۱ خود، پیرو مباحث مربوط به تامین اراضی مورد نیاز نهضت ملی مسکن و در ذیل سیاست‌های کلی دولت مبنی بر کاهش تراکم ناخالص شهرها و احداث واحد مسکونی در حداقل تراکم ساختمانی ممکن، بنا بر تاکید وزیر و رئیس شورای عالی به شرح زیر اتخاذ تصمیم کرد:

۱- در شهرهایی که الگوی تراکمی پهنه تراکمی غالب شهر بر اساس طرح مصوب ملاک عمل قطعات ویلایی یک و دو طبقه است، در صورتی که محدودیت زمین دولتی وجود ندارد و امکان تامین زیرساخت وجود دارد، واحدهای مربوط به نهضت ملی مسکن به صورت قطعات مستقل حیاط‌دار یک یا دو طبقه احداث شود.

۲- در سایر شهرهای کشور که متوسط تراکم ساختمانی شهر بیش از دو طبقه است، احداث بنا در مجتمع‌های مسکونی مربوط به نهضت ملی مسکن وفق تراکم ساختمانی پهنه تراکمی غالب شهر بر اساس طرح مصوب ملاک عمل صورت پذیرد.

به گزارش «دنیای اقتصاد» با توجه به ضوابط اعلام‌شده در این مصوبه و شروط تعیین شده برای ساخت مسکن دولتی کم‌تراکم در قالب طرح نهضت ملی مسکن، به نظر می‌رسد عمده این واحدها در شهرهای کوچک قابلیت احداث خواهد داشت. چرا که به دلیل کمبود زمین در کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ، تراکم ساختمانی در پهنه‌های تراکمی این شهرها، بیش از یک و دو طبقه است. اما براساس این مصوبه، در شهرهایی که ضوابط شهرسازی بر مبنای ساخت واحدهای مسکونی یک و دو طبقه قرار دارد و محدودیت زمین دولتی وجود ندارد، ساخت مسکن کم‌تراکم در دستور کار قرار خواهد گرفت. از سوی دیگر در این مصوبه یکی از مهم‌ترین شروط برای ساخت مسکن کم‌تراکم، فراهم بودن امکانات و زیرساخت‌های شهری عنوان شده است.



عکس روز | بدون عنوان

فشار ازخودگذشتگی که در شغل خود، تمام‌قد خدمت‌رسان مردم است... عکس، مربوط به مانور پدافند غیرعامل سال ۱۴۰۰ است.

| عکس: صبح‌ساحل - آرشيو، ایرج توکلی |

