

ادعای بانک مرکزی: رشد اجاره بها ۲/۳ درصد

گروه اقتصاد: شاید باور کردنش کمی سخت باشد اما به هر حال این بانک مرکزی است که به عنوان نهاد رسمی اعلام شاخصهای قیمت می گوید اجاره مسکن در شهرهای کشور در ۳ ماهه نخست امسال در مقایسه با سال گذشته، ۱۷ درصد رشد داشته است.

به گزارش خبرنگار ما، بانک مرکزی اخیراً آماري درباره رشد اجاره بها در مناطق مختلف کشور گزارش کرده است. براساس این آمار، شاخص کرایه مسکن استیجاری در مناطق شهری ایران بر مبنای سال پایه ۱۳۸۳، در ۳ ماهه اول سال ۱۳۸۶ به رقم ۱۳۹۲ رسیده که نسبت به ۳ ماهه قبل (دی، بهمن و اسفند ۸۵) معادل ۲/۴ درصد افزایش یافته است. همچنین شاخص مذکور در مقایسه با ۳ ماه مشابه سال قبل، ۱۷ درصد افزایش داشته است.

بانک مرکزی در این گزارش مدعی شده است که شاخص اجاره مسکن در ۱۲ ماهه منتهی به خرداد ۸۶ نسبت به ۱۲ ماهه منتهی به خرداد ۸۵، معادل ۱۵/۱ درصد افزایش نشان می دهد.

بر این اساس، متوسط شاخص کرایه مسکن استیجاری در ۳ ماهه نخست سال ۸۶ نسبت به ۳ ماه پایانی سال ۸۵ در گروه شهرهای بزرگ ۲/۳ درصد، شهرهای متوسط ۳ درصد و شهرهای کوچک ۲/۵ درصد افزایش یافته است.

با این حال، به نظر می رسد آمار ارائه شده بانک مرکزی با واقعیاتی که مردم در پرداخت اجاره مسکن در بهار و تابستان امسال تجربه می کنند، تفاوت های محسوسی داشته باشد. این تفاوت در شهرهای بزرگ مانند تهران و مراکز استان ها بیشتر به چشم می آید و روشن است که در شهرهای کوچکتر، رشد اجاره بها نیز کمتر است؛ آمار رقم متوسط رشد اجاره بها در کشور با یک تحقیق ساده بسیار متفاوت تر از آن چیزی که بانک مرکزی اعلام کرده است، به دست می آید.

این گزارش می افزاید: معمولاً واقعی ترین و ملموس ترین اطلاعات اقتصادی را می بایست از فعالان مستقیم یک بخش یا یک شغل دریافت کرد. برای مثال اطلاعاتی که بنگاه های مسکن سطح شهرها به مراجعان می دهند یا هر فرد می تواند با گردش و پرس و جو آنها را دریافت کند، معمولاً واقعی تر از آن چیزی است که از سوی نهادهای رسمی منتشر می شود.

مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه املاک تهران در این باره به خبرنگار ما می گوید: رشد متوسط اجاره بها در تهران بسیار بیشتر از آن چیزی است که اعلام شده است. بویژه در ۶ ماه ابتدای سال که به خاطر گرم شدن هوا و لزوم استقرار برای ثبت نام فرزندان در مدارس، جابه جایی ها بیشتر است، وی افزود: اگر بانک مرکزی می گفت در ۳ ماه پایانی هر سال رشد اجاره بها مثلاً ۲/۳ درصد است، شاید با ۵۰ درصد خطا در برخی مناطق دورافتاده و کم تقاضای تهران قابل پذیرش و استناد بود، اما وقتی گفته می شود در ۳ ماهه آغازین سال ۲/۳ درصد، واقعاً کمی بی انصافی است.

وی تصریح کرد: مثلاً شما یک منزل متوسط در مرکز تهران در محله ای مانند خیابان انقلاب را در نظر بگیرید. متوسط اجاره فعلی یک آپارتمان ۸۰ متری ۱۰ سال ساخت با احتساب پول پیش آن حدوداً ۴۰۰ هزار تومان است. حال این که اگر این آپارتمان فقط ۲/۳ درصد یعنی هر ماه حدود ۸ هزار تومان در سال ۸۶ نسبت به سال ۸۵ رشد داشته باشد، چیزی است که باور کردن آن خیلی دشوار است.

وی خاطر نشان کرد: آمار و ارقام دقیقی رانمی توان درباره رشد اجاره بها در شهری مثل تهران ذکر کرد؛ چون منطقه به منطقه و خیابان به خیابان تفاوت دارد. یعنی در منطقه ای مثل میرداماد، از یک خیابان به خیابان در این طرف بلوار تا یک خیابان آن طرف بلوار قیمت رهن و اجاره فرق می کند.

وی افزود: با این حال متوسط رشد اجاره بها در تهران را می توان حدود ۳۰ تا ۳۵ درصد برآورد کرد و در شهرهای بزرگ و کلانشهرها نیز رقم در همین حدود است.

قلی خسروی تصریح کرد: انتشار این آمار حتماً با مطالعاتی صورت گرفته است، اما احتمالاً این مطالعات میدانی نبوده و گرنه مراجعه به چند بنگاه املاک در تهران و شهرستان ها روشن می کرد که ارقام موجود بسیار بیشتر از این ۲/۳ درصد اعلامی است.