

ما الذي يسبب الارتفاع العالمي للإيجارات؟



ترجمة وتحرير: نون بوست

عندما بدأت إليزا مايرز البحث عن منزل للإيجار في ميامي في شباط/ فبراير، وجدت حشودًا من المستأجرين المحتملين الآخرين عند كل شقة قصدها: "كان هناك القليل من الخيارات أو كانت منعدمة. كنت أقوم بجولة ثم أعود إلى المنزل لكي أحسب التكلفة وأتحدث إلى أمي ثم أعاد الاتصال بالوكيل ليعلمني أنه تم تأجير المنزل الذي رأيته وكل ذلك في غضون 24 ساعة. حدث ذلك معي خمس مرات. وكان الأمر محبطًا للغاية".

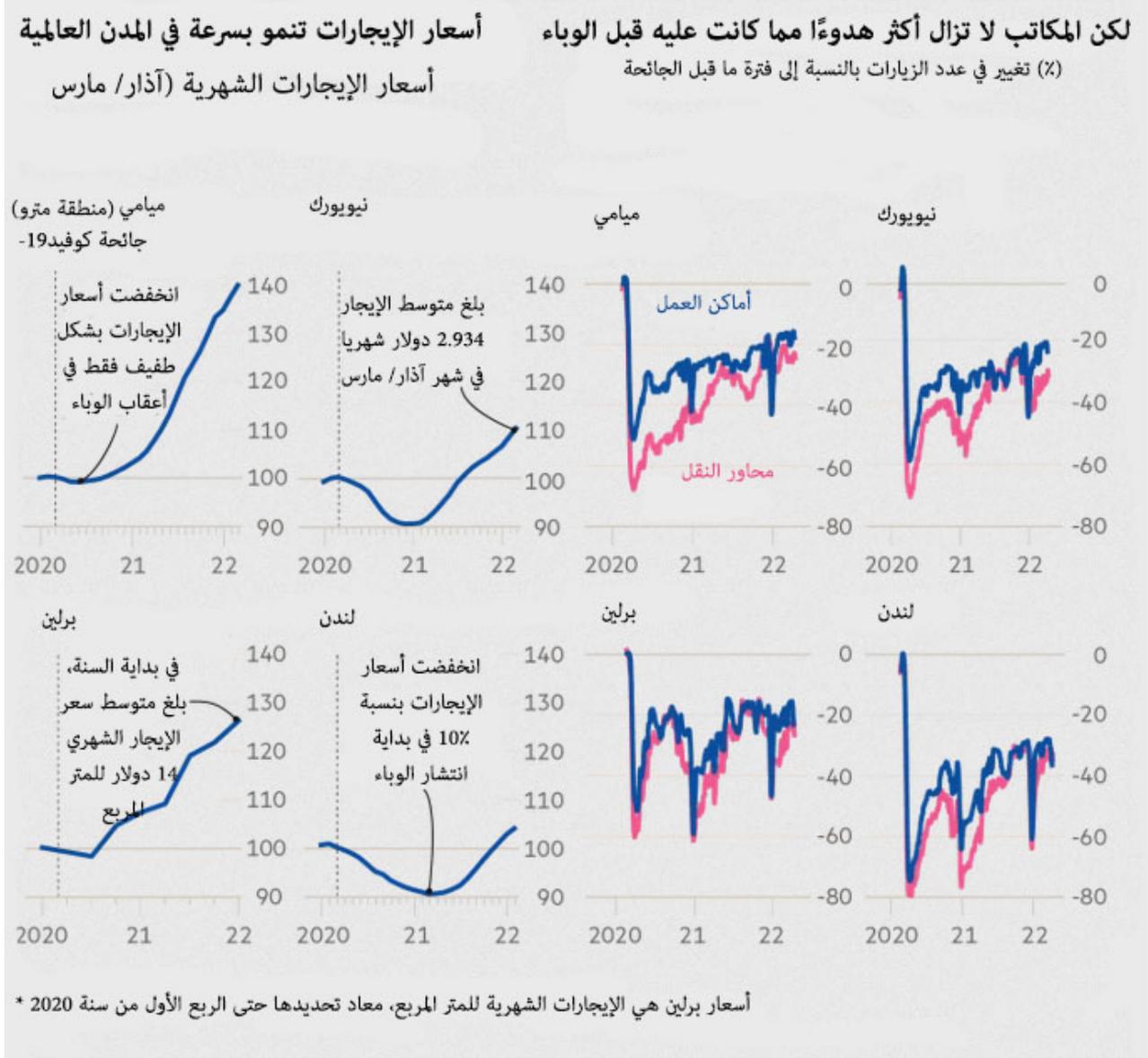
في المرة السادسة التي وجدت فيها منزلًا مناسبًا، انقضت عليه لكنها اضطرت إلى زيادة الميزانية المخصصة للإيجار كل شهر من 1640 دولارًا إلى 3088 دولارًا. في ظل الزيادة البالغة 88 في المئة في سعر الإيجار، اضطرت مايرز إلى خفض مساهمتها في المعاش التقاعدي من 5 إلى 3 في المئة من راتبها - وهو مرشح للانخفاض أكثر. حيال هذا الشأن، قالت "إنه مبلغ جنوني يجب أن أدفعه، بالتأكيد أنا أواجه ضغوطًا مالية".

في لندن، بدأ سماك ميرزا وظيفته الأولى كمستشار هندسي في أيلول/ سبتمبر لكنه لا يزال مضطرًا للعيش مع والديه لأنه لا يمكنه براتبه الحالي تحمل إيجار منزل في المدينة حيث يتهافت الأشخاص على المنازل لدرجة أن المستأجرين يتوقعون تقديم عروض تتجاوز بكثير الأسعار المدرجة. وفي برلين، تدفع روزا وزملاؤها الحاليون في السكن إيجارًا لمستأجر المنزل مرتين ونصف ضعف ما يدفعه للمالك.

جميعهم ضحايا أزمة إيجارات عالمية اجتاحت المدن بعد رفع قيود الجائحة. تقول باربرا ستينبيرغن من الاتحاد الدولي للمستأجرين في بروكسل إن وطأة الأزمة تحملها الشباب: "يحتاج الشباب ويرغبون

بالتواجد في مراكز المدن للدراسة والعمل“. وفي حين أن عودة السكان لحياتهم الطبيعية هو المسؤول جزئيًا عن أزمة الإيجارات في جميع أنحاء الغرب، فإن مدًا أخرى تواجه أيضًا تحديات فريدة خاصة بها – وغالبًا ما تكون أساسية.

تتفاقم أزمة الإيجارات في الحزام الشمسي للولايات المتحدة منذ سنتين. وحسب جوناثان ميلر، أستاذ العقارات السكنية بجامعة كولومبيا في نيويورك، فإن المدن في فلوريدا وجورجيا وتكساس وأريزونا تستقطب سكانًا جديدًا منذ بداية الجائحة. وفي تموز/ يوليو 2021، انتقل 220890 أمريكيًا إلى فلوريدا، أكثر من أي ولاية أمريكية أخرى.



التقيت برئيس مايرز، بروس كرينسكي، الذي تحدثت إليه لأول مرة من أجل قصة في سنة 2020، بعد أن انتقل مع زوجته إلى ميامي من نيويورك للاستفادة من المنازل الأرخص ثمنًا والطقس الأفضل والضرائب الأقل. في البداية، تبعهم بعض الموظفين في الشركة التي يمتلكها ويديرها الزوجان لكن ذلك توقف مع ارتفاع الإيجارات في ميامي – حيث قفز متوسط الإيجار بنسبة 33 في المئة السنة الماضية، وذلك وفقًا لشركة “زيلو“.

الآن، يزيد كرينسكي الأجور للاحتفاظ بموظفيه المحليين. وفي الآونة الأخيرة، اضطرت مربية أطفاله إلى

مغادرة شقتها لأنها لم تعد قادرة على تحمّل زيادة الإيجار. أورد كرينسكي "في الحي الذي أعيش فيه في ميامي بيتش، كان تأجير شقة صغيرة مكونة من غرفة نوم واحدة 1200 دولار خلال السنة الماضية، في حين أصبح يتراوح بين 1800 دولار و2000 دولار. هذا يتطلب من شركات مثلنا دفع رواتب أعلى". مع ذلك، يخشى كرينسكي أن يشعر الموظفون أنهم في وضع أسوأ مما كانوا عليه من قبل.

في مدن عالمية مثل نيويورك ولندن غادر السكان بأعداد كبيرة مع بداية الجائحة، فانهارت أسعار الإيجارات. انخفض متوسط الطلب على الإيجار في مناهتن بنسبة 21 في المئة، وفقًا للوكيل العقاري "سيرانت". وفي وسط لندن، انخفض مؤشر هامبتنز الإيجاري بنسبة 24 في المئة عند أدنى نقطة له. كانت الخصومات منتشرة حيث أن العقارات في وسط لندن المدرجة للإيجار في رايت موف كانت تُخفض أسعارها المطلوبة بانتظام - في بعض الحالات إلى النصف.

مع تخفيف القيود، عاد السكان بأعداد متزايدة لكن لم تعد نيويورك ولا لندن مكتظة بالمستأجرين كما كانت قبل الجائحة. ولا تزال الزيارات إلى فضاءات العمل في نيويورك منخفضة بنسبة 24 في المئة عن معدلات ما قبل الجائحة؛ وفي لندن، انخفضت بنسبة 37 في المئة. ومع ذلك لا تتوقف الأسعار عن الارتفاع. في نيويورك، قفز متوسط سعر الإيجار بنسبة 20 في المئة في السنة الماضية - مع تسجيل زيادة 10 في المئة في آذار/ مارس 2020. في لندن، ارتفع متوسط سعر الإيجار بنسبة 14 في المئة في السنة الماضية أو 4 في المئة منذ بداية الجائحة.

عندما وقعت آرلي بانر عقد إيجار شقة في قرية ويست في مناهتن في كانون الثاني/ يناير 2021، تفاوضت للحصول على مدة ستة أشهر مجانًا. لكنها تقول إنه عندما تقوم بتجديد العقد في الصيف، سيرتفع إيجارها 1000 دولار في الشهر ليصل إلى 4650 دولارًا. وقد أدت الزيادات الأخيرة في الإيجارات إلى انتقال العديد من أصدقائها إلى الضواحي أو إلى مدن أخرى بالكامل. لكن بانر عاشت في المنطقة منذ تخرجها من الكلية وستبذل قصارى جهدها للبقاء فيها - متوقعة أن تنتقل إلى شقة أصغر حجمًا وأقدم ودون بواب أو مصعد: "لقد أسست حياتي حول هذه المنطقة؛ كل ما أعرفه موجود هنا. الجميع يدفع أكثر مقابل القليل. إنه لمن المروع أن يكون الملاك قادرين على فعل ذلك وطرد الناس".

أوضح بول شيشاير، الأستاذ الفخري في كلية لندن للاقتصاد، أن أسعار الإيجارات غالبًا ما تكون شديدة الحساسية للتقلبات قصيرة الأجل في الطلب نظرًا لوجود القليل جدًا من عمليات بناء المساكن المستأجرة في السنوات الأخيرة: "في لندن، سجلت الزيادة الأخيرة في الطلب مقابل عرض غير مرئي بشكل لا يصدق من المنازل المتاحة بشكل عام".



في الأشهر الثلاثة الأولى من هذه السنة، كان عدد قوائم الإيجارات في عاصمة المملكة المتحدة المعلن عنها على "زوبلا" أقل بنسبة 45 في المئة من متوسط الخمس سنوات. ويعزى النقص إلى ارتفاع قيمة العقارات في سوق المبيعات. وفقًا لبيانات السجل العقاري، يبلغ متوسط سعر منزل في لندن الآن 529.882 جنيهًا إسترلينيًا، بعد أن ارتفع 11600 جنيه إسترليني في شباط/ فبراير وحده - و55000 جنيه إسترليني منذ بداية الجائحة.

بين عامي 2017 و2020، تم تدريجيًا إلغاء الإعفاء من ضريبة الرهن العقاري وذلك موازاة مع التغييرات الضريبية التي قلصت عائدات المالك في السنوات الخمس الماضية. وعلى إثر ذلك، قرر الكثيرون بيع منازلهم المؤجرة في لندن للاستفادة منها نقدًا. ففي الأشهر الثلاثة الأولى من العام 2022؛ 18 بالمئة من المنازل المعروضة للبيع على موقع "زوبلا"، قد تم وضعها للإيجار في السنوات الثلاثة الماضية.

كما أن أسعار البيع الملتهبة تؤدي إلى إحجام المشترين المحتملين؛ مما يجبرهم على الاستمرار في الاستئجار، ففي الولايات المتحدة - حيث ارتفع متوسط سعر البيع بنسبة 17 بالمئة سنة 2021 - قام 75.4 ملايين مستأجر بشراء منازل في النصف الثاني من السنة الماضية، مسجلًا بذلك انخفاضًا مقابل 5.5 ملايين لنفس الفترة من سنة 2020، وهذا وفقًا لـ "زلمان وشركاؤه Associates & Zelman" وهي شركة استشارية في نيويورك متخصصة في البحث عن الإسكان. وفي هذا السياق؛ يقول شيشاير إن آخرين يقومون بالتأجير خارج اختيارهم، إذ أن الوباء جعل الناس أقل يقينًا حول المكان الذي يرغبون في العيش فيه على المدى الطويل، وبالتالي ارتفع ميلهم للاستئجار.

يعتبر العثور على غرفة في أحد أكثر الأماكن المرغوب في لندن بمثابة حلم بعيد المنال

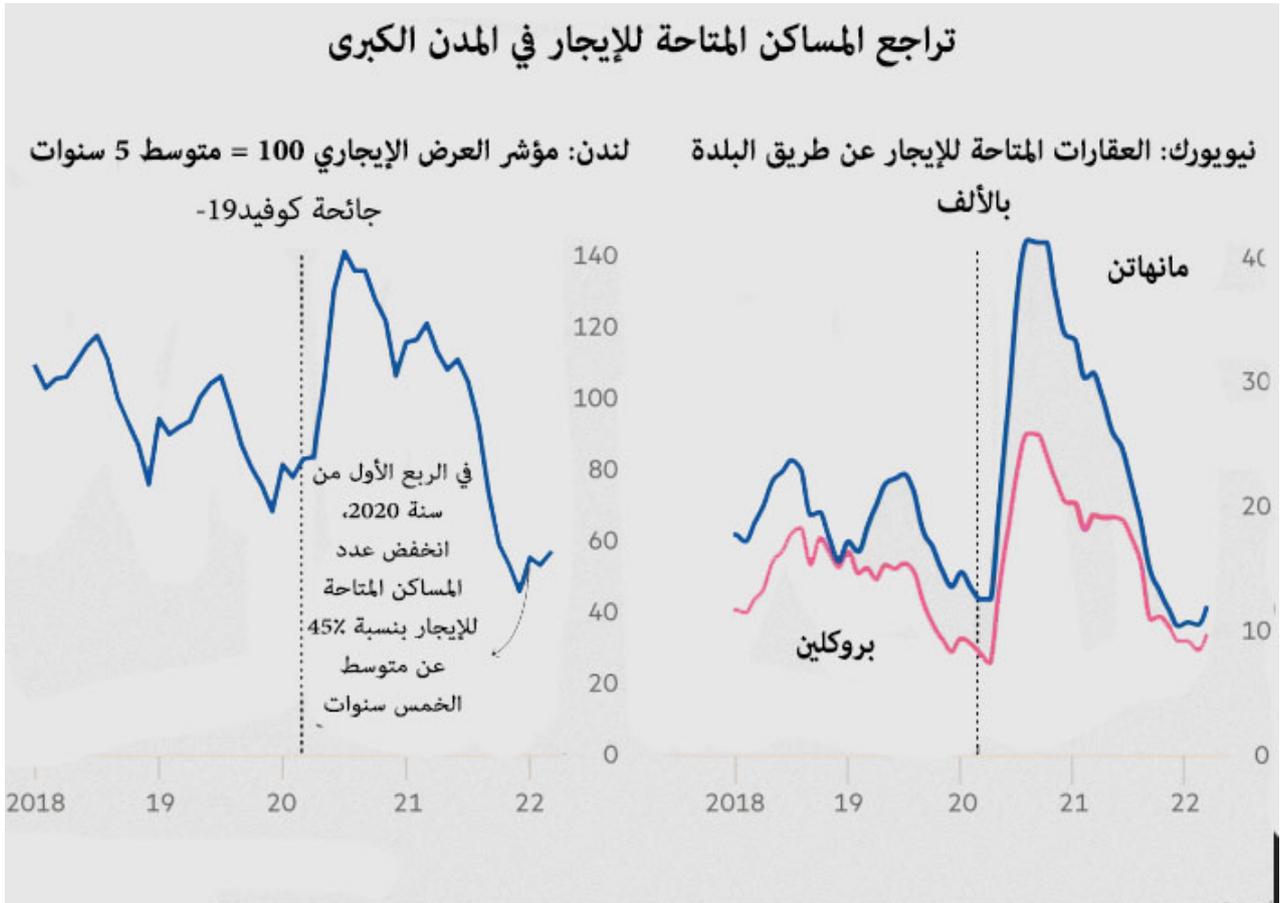
وتم تسجيل أسرع الزيادات في أسعار الإيجارات في كل من مدينتي لندن ونيويورك في أكثر المناطق المطلوبة بكثرة، وهي المناطق نفسها التي عرفت أكبر الانخفاضات أثناء فرض قيود الوباء في أول الأمر؛

حيث ارتفع سعر الإيجار هذا العام في "أبر إيست سايد" و"أبر ويست سايد" من مدينة منهاتن، بنسبة 42 بالمائة و45 بالمائة على الترتيب، إلى شهر آذار/مارس، في حين ارتفعت تلك الموجودة في منهاتن العليا بنسبة 10 بالمائة فقط.

وفي لندن، في تشيلسي وكينغستون؛ ارتفع سعر استئجار غرفة في منزل مشترك بنسبة 28 و27 بالمائة على الترتيب، وذلك خلال الأشهر الثلاثة الأولى من هذا العام مقارنة بالعام الذي قبله، وفقًا لموقع "سبير رووم"، وهو موقع للتأجير، وكان المتوسط المسجل في لندن ككل 12 بالمائة.

وفي هذا الصدد؛ يقول يولاند بارنز، رئيس معهد بارتليت للعقارات في جامعة كاليفورنيا بلندن، إن المستأجرين الأكثر ثراء يركزون الطلب على المناطق الأكثر رفاهية والتي تعرف سهولة في التنقل، قد يكون له تأثيرات طويلة الأمد؛ حيث قد يترتب عن الوباء جيوب (مناطق) متدهورة لا يرغب أحد في العيش فيها.

بالنسبة لميرزا؛ يعتبر العثور على غرفة في أحد أكثر الأماكن المرغوب في لندن بمثابة حلم بعيد المنال؛ ففي "لندن بريدج" حيث يعمل، فإن متوسط سعر الإيجار البالغ 932 جنيهًا استرلينيًا أكبر من نصف راتبه بعد خصم الضريبة، ولا يستطيع حتى شراء شقة بغرفة نوم واحدة في ضاحية "هايز" حيث يعيش رفقة والديه، لا سيما وأن أسعار المرافق الأخرى والبقالة آخذة في الارتفاع أيضًا في الوقت الحالي، ولذلك فهو يمضي ساعتين ونصف يوميًا في التنقل، وما زاد من تشاؤمه هي تلك القصص التي يتم تداولها عن تأجير العقارات بعد أيام من طرحها في السوق.



غالبًا ما يتم اعتبار مدينة برلين كنموذج لسوق الإيجار بأسعار معقولة؛ حيث تخضع لشبكة من اللوائح تتحكم في الإيجارات والمساكن العامة، وتحافظ على أسعار منخفضة وحيازة آمنة، غير أن الجهود الأخيرة

لحماية المستأجرين قد تعثرت، ففي نيسان/أبريل 2021؛ ألغت المحاكم قاعدة رقابة الإيجارات التي تشمل العديد من المنازل المؤجرة في المدينة، وهو ما اضطر العديد من المستأجرين إلى سداد الأموال التي تم ادخارها عن تلك الأشهر التي تم فيها تحديد سقف الإيجارات.

وارتفعت المبالغ المطلوبة لتأجير الشقق بنسبة 18 بالمائة في السنة الماضية، وهو الأمر الذي يؤدي إلى توسيع الفجوة بين الأشخاص المحظوظين الذين يمكنهم العيش في منازل؛ حيث يتم التحكم في الإيجار، وبين البقية ممن لا يتمتعون بهذه الميزة. وفي هذا السياق، توضح روزا - التي رفضت الكشف عن لقبها خوفاً من اتهامها من قبل ملاك العقارات الآخرين - أنها تؤجر مع رفيقتها شقة من شخص وفق الإيجار المسقف؛ حيث يدفعن 1500 يورو شهريا، وهو يدفع 600 يورو.

التأجير بهذه الطريق ينتهك لوائح مدينة "ميابريسبرمس" ويحد من زيادة الإيجار بنسبة 15 بالمائة على مدى ثلاث سنوات، ومع ذلك فهو يعتبر ممارسة شائعة، فبحسب فولكر بينينبوس، وهو وكيل محلي من وكالة "هاوم داو"؛ فإن كثيرًا من الأشخاص الذين يملكون هذا النوع القديم من عقود الإيجار المنخفضة، يمارسون ذلك وعادة ما يفلتون من العقاب.

وبينما كانوا يبحثون عن شقة؛ زعمت روزا أنها استخدمت أمرًا قبيحًا مقابل الحصول على إيجار منخفض، وهو أمر شائع بين صديقاتها الشابات - على حد قولها - حيث إنها تعاني من ضغوطات مالية، فدخلها تحصله من وظيفة بدوام جزئي بينما تزاوّل دراستها بالجامعة، ولا يغطي إيجارها الشهري؛ حيث يشترط العديد من الملاك ان يكون الدخل الصافي للمستأجر على الأقل ثلاثة أضعاف الإيجار بما في ذلك مصاريف التدفئة، وكان من المستحيل بالنسبة لنا العثورة على شقة دون وجود والدين كضامين، وأضافت قائلة إنها لا ترى أي احتمالات أن تتغير الأمور ولا ترى أي شيء يوحى بالتحسن، فهي بالكاد تعرف شخصًا لا يكافح من أجل الإيجار.

هذه اللوائح التقليدية لحماية المستأجرين لم تكن كافية لجاذبية المدينة المتزايدة، ومن أجل جلب عدد أكبر من كبار المستثمرين لشراء شقق أو بناء أخرى جديدة في العامين الماضيين، بحسب ستينبرجن من الاتحاد الدولي للمستأجرين.

عندما عندما يكون لديك صندوق للمعاشات التقاعدية، فأنت حتمًا تبحث فقط عن عائد جيد، لكن الظروف المواتية للمستثمرين والمهنيين العقاريين لن تكون في صالح المستأجرين

برلين هي نيويورك الجديدة، والجميع يريد العيش فيها، ولم يكن للمدينة سياسة منسّقة بشأن الأراضي لمواجهة ذلك، إذ تعمل قواعد المشتريات العامة على دفع مبيعات أراضي الحكومات المحلية إلى أصحاب العطاءات الأعلى وهم في الغالب أولئك الذين يشيدون أغلى المنازل، متجاهلين العروض الأقل من الجمعيات غير الهادفة للربح التي توفر مساكن إيجارية ميسورة التكلفة.

ولا تقتصر الشعبية المتزايدة لإيجار المساكن للمستثمرين على برلين فقط؛ حيث ارتفعت الأموال الجديدة المتدفقة إلى قطاع الإيجارات في أوروبا - من مؤسسات مثل صناديق التقاعد وشركات التأمين عبر جميع أنحاء العالم - من 75 مليار دولار في سنة 2019 إلى 124 مليار دولار في سنة 2021، كما ارتفعت في الولايات المتحدة من 193 مليار دولار إلى 350 مليار دولار في نفس الفترة، وفقًا لإحصائيات شركة "ريال كابيتل اناليتيكس"، وهي شركة بيانات عقارية.

من جهتها؛ أبدت ليلاني فارها، وهي ناشطة في مجال الإسكان ومعدة تقارير الأمم المتحدة الخاصة المعنية بالحق في السكن الملائم حتى سنة 2020؛ قلقها بشأن الأثر الاجتماعي المترتب عن تمويل الإسكان بهذه الطريقة، مشيرة إلى أن صناديق الاستثمار غير مناسبة لامتلاك المنازل، وأضافت قائلة: "إن تحقيق عودة المستثمرين بقوة يجب أن يحدث إما برفع الإيجارات أو بتخفيض تكاليف صيانتها؛ وفي

كلتا الحالتين يخسر المستأجرون. ففي كثير من الأحيان؛ يستهدف المستثمرون مخططات الإسكان الميسور التكلفة في الولايات المتحدة وأوروبا، إذ أن الناس عادة ما يكونون حساسين بشكل خاص لارتفاع الأسعار.

وتقول فارها أيضًا إنه عندما يكون لديك صندوق للمعاشات التقاعدية، فأنت حتمًا تبحث فقط عن عائد جيد، لكن الظروف المواتية للمستثمرين والمهنيين العقاريين لن تكون في صالح المستأجرين، وبالنسبة للإسكان، الذي هو حق من حقوق الإنسان، فإن النظام الاقتصادي المتدرج لا يعمل بشكل جيد.

وعلى الرغم من أن الأسباب عديدة لأزمة الإيجارات العالمية الحالية؛ فمن المحتمل أن يكون الخاسر الأكبر هم الشباب الذين تغيرت حياتهم التعليمية والعملية بالفعل بسبب الوباء. وبالرجوع إلى الحديث عن لندن، فإن ارتياح ميرزا للعودة إلى المكتب يفوق التكلفة والوقت الذي يقضيه للوصول إلى هناك، ذلك أنه وجد أن البديل أسوأ بكثير، إذ أنه عندما أُجبر من طرف الإرشادات الحكومية على العمل من المنزل في نهاية العام الماضي، إذ واجه صعوبات في التدريس بسبب استخدام برامج مهمة وهو نفسه كان حذرًا من مضايقة زملائه.

وفي أيام الحجر الصحي، وبصفته طالب، حرمته الدراسة في المنزل من العديد من الفوائد الاجتماعية والفكرية لتعليم جامعي نموذجي، وكما يقول: "حصلت على شهادتي في العام الأخير في غرفتي". إنه أمر مشابه للشاشة الحالية لتطوره المهني، وكان ذلك أيضًا خارج إرادته. والآن، وبعد خطوبته مؤخرًا واستعداده للزواج، يشعر ميرزا بأن المنزل الميسور التكلفة لا يزال بعيدًا عن يديه أيضًا. ويقول في هذا الشأن: "كنت أتوقع أنني سأخرج من المنزل على الفور، سأخرج وأتزوج، غير أنه وبدلًا من ذلك، يتملكني شعور باليأس، أشعر أنه لن يتغير الكثير".

المصدر: فاينانشيال تايمز