
بسم الله الرحمن

هزینه نسبی اجاره دفتر کار یا واحد تجاری تولیدی

پاسخ به سوال مطرح شده از سوی معاونت تنظیم مقررات مرکز ملی فضای مجازی

دفتر خاکستری (Quick Answer) **شمارهٔ هفتم**

نویسنده: عباس جواهری

تمام حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به پژوهشگاه فضای مجازی است و استفاده از آن تنها با ذکر منبع مجاز است.
همچنین محتوای منتشرشده در این گزارش بیانگر دیدگاه رسمی مرکز ملی فضای مجازی نیست.

نشانی: تهران، سعادت آباد، خیابان علامه شمالی، کوچه هجدهم غربی، پلاک ۱۷
تلفن: ۲۲۰۷۳۰۳۱-۰۲۱
کد پستی: ۱۹۹۷۹۸۷۶۲۹

هزینه نسبی اجاره دفتر کار یا واحد تجاری تولیدی

در سال‌های اخیر، رشد بی‌رویه هزینه‌های اجاره واحدهای تجاری در تهران به یکی از چالش‌های اساسی برای کسب‌وکارهای خرد و متوسط تبدیل شده است. در بسیاری از مناطق پُرتردد پایتخت، اجاره مغازه یا واحد تجاری به میزانی افزایش یافته که ادامه فعالیت برای فروشندگان، به‌ویژه خرده‌فروشان، با سود ناچیز یا حتی ضرر همراه است. این فشار مالی سنگین، برخی از فروشندگان را ناگزیر می‌کند تا برای جبران هزینه‌ها، به راهکارهایی غیراخلاقی مانند کم‌فروشی یا عرضه کالاهای تقلبی روی آورند. هرچند این رفتارها قابل توجیه نیستند، اما می‌توان آن‌ها را نتیجه‌ی مستقیم فشارهای اقتصادی و فضای ناسالم بازار دانست.

روش‌های معمول رایج دریافت اجاره در جهان

- **اجاره کامل یا ناخالص (Full Service / Gross Lease) :** در این نوع قرارداد، اجاره‌بها به‌صورت مبلغی ثابت تعیین می‌شود، اما ممکن است بند افزایشی در قرارداد وجود داشته باشد که اجازه دهد مالک بخشی از افزایش هزینه‌ها را به مستأجر منتقل کند.

- **اجاره خالص (Net Lease)** :این نوع اجاره، معمولاً مبلغ ماهیانه کمتری نسبت به اجاره ناخالص دارد، اما مستأجر موظف است برخی هزینه‌های ثابت عملیاتی مانند بیمه، مالیات بر ملک و هزینه‌های نگهداری فضاهای مشترک را پرداخت کند.
- **اجاره تعدیل‌شده (Modified Gross Lease) : در این نوع قرارداد، مستأجر موظف است اجاره پایه را به همراه برخی از هزینه‌های عملیاتی، مانند هزینه‌های خدمات رفاهی (آب، برق، گاز) و نگهداری داخلی ملک بپردازد.**(Hodge, 2021)

شاخص های مقایسه هزینه در کلان شهرها

۱	**هزینه اجاره هر متر مربع**	این شاخص معمولاً به صورت سالیانه یا ماهیانه گزارش می‌شود و میزان اجاره به ازای هر متر مربع از فضای مسکونی را نشان می‌دهد.
۲	شاخص قدرت خرید(PPP)	شاخص قدرت خرید (Purchasing Power Parity) نشان‌دهنده تفاوت‌های سطح قیمت‌ها در دو یا چند کشور برای یک سبد کالای استاندارد است. این شاخص می‌تواند به شما کمک کند تا هزینه اجاره در دو کشور را با توجه به قدرت خرید نسبی آن‌ها مقایسه کنید. این شاخص به شما امکان می‌دهد که مقایسه‌ای دقیق‌تر از هزینه‌های اجاره، با

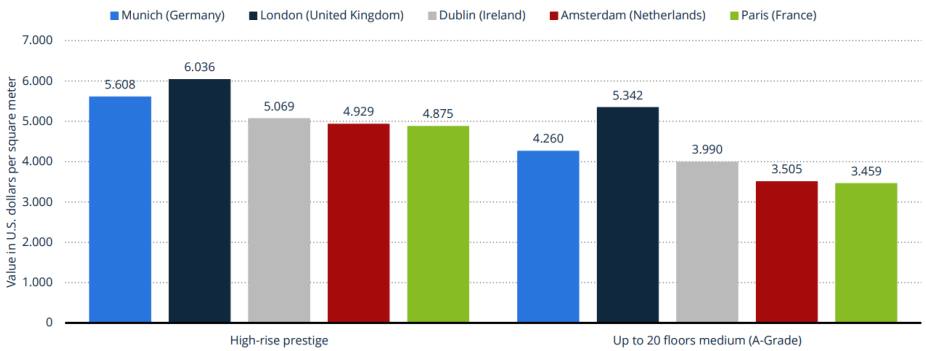
		در نظر گرفتن تفاوت در قدرت خرید مردم در تهران و توکیو، انجام دهید.
۳	شاخص هزینه زندگی	این شاخص به‌طور کلی هزینه‌های زندگی در یک کشور را با توجه به هزینه‌های مسکن، حمل‌ونقل، غذا و سایر نیازهای روزمره اندازه‌گیری می‌کند. می‌توان از این شاخص برای مقایسه هزینه‌های اجاره در کشورهای مختلف استفاده کرد.
۴	میزان رشد هزینه اجاره	بررسی میزان تغییرات سالانه یا فصلی در هزینه اجاره در کشورهای مختلف می‌تواند نمای دقیقی از روند افزایش یا کاهش هزینه‌ها در هر کشور ارائه دهد.
۵	درصدفضای‌خالی	این شاخص نشان می‌دهد که چه درصدی از املاک تجاری یا مسکونی در هر کشور خالی است. نرخ اشغال بالا معمولاً به معنای تقاضای بیشتر و قیمت‌های اجاره بالاتر است.
۶	درصدهزینه‌اجاره‌از هزینه‌های‌عملیاتی	این شاخص به‌طور خاص برای املاک تجاری می‌تواند مفید باشد و نشان می‌دهد که چقدر

		هزینه‌های اجاره در برابر هزینه‌های عملیاتی (مانند نگهداری، مالیات و بیمه) قرار دارد.
۷	هزینه‌های اضافی	در برخی کشورها، هزینه‌های اضافی مانند مالیات بر اجاره، هزینه‌های خدماتی (آب، برق و گاز)، هزینه‌های نگهداری و ... ممکن است بر هزینه اجاره تأثیر بگذارد. این شاخص می‌تواند برای مقایسه هزینه‌های کل اجاره در کشورهای مختلف مفید باشد
۸	نسبت اجاره به درآمد	این شاخص به نسبت هزینه اجاره به درآمد متوسط ماهیانه یا سالیانه افراد اشاره دارد. برای مقایسه اجاره در تهران و توکیو، می‌توانید این نسبت را برای هر دو شهر محاسبه کنید تا میزان نسبت هزینه اجاره به درآمد را بررسی کنید. این شاخص می‌تواند نشان دهد که اجاره مسکن در هر دو شهر چقدر برای ساکنان آن‌ها قابل تحمل است.

مقایسه شاخص اجاره در کشورهای مختلف

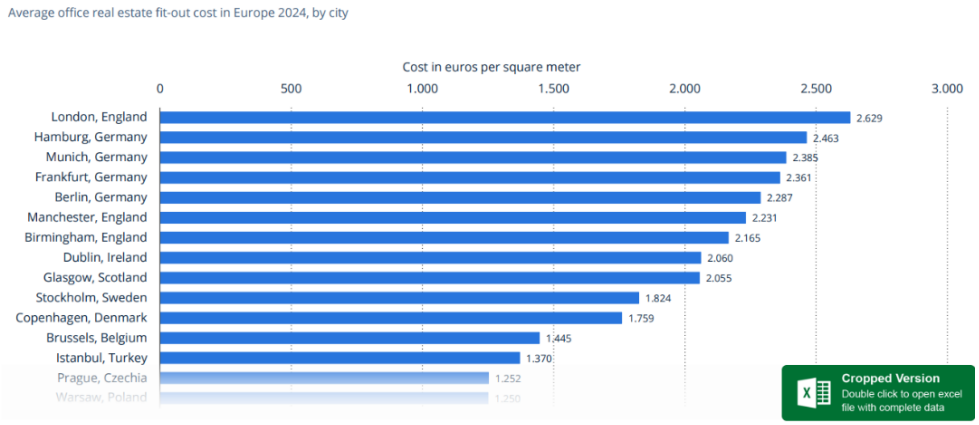
بر حسب اطلاعات موجود در Statista اطلاعات در مورد متوسط هزینه اجاره در شهرهای مختلف اروپا در ۲۰۲۴ به ازای هر متر مربع به شرح زیر در نمودار آورده شده است.

نمودار۱- میانگین هزینه ساخت دفاتر در برخی از شهرهای منتخب اروپا در سال ۲۰۲۴، به تفکیک نوع (بر حسب دلار آمریکا به ازای هر متر مربع)



توضیح نمودار۱- توضیح: لندن و مونیخ از جمله شهرهای اروپایی با بالاترین هزینه ساخت دفاتر در سال ۲۰۲۴ بودند. در مقابل، هزینه ساخت این نوع ساختمان در پاریس پایین‌تر از سایر شهرهای ذکرشده در اینجا بود. به‌طور کلی، دفاتر بلندمرتبه‌ی سطح پرستیژ حدود ۱,۰۰۰ دلار آمریکا گران‌تر از دفاتر درجه A با حداکثر ۲۰ طبقه بودند. همچنین، لندن یکی از بالاترین هزینه‌های ساخت انبار در اروپا را داشت.

توضیحات تکمیلی: سال ۲۰۲۴؛ هزینه‌ها به ازای هر مترمربع از مساحت داخلی؛ دفاتر در منطقه تجاری مرکزی.

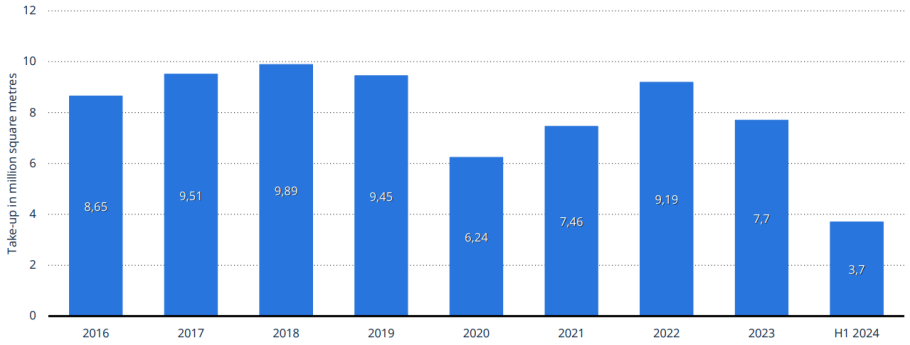


منبع : Turner & Townsend

نمودار ۲- هزینه متوسط اجاره واحدهای تجاری به ازای هر مترمربع در کشورهای مختلف اروپایی

توضیح نمودار ۲: هزینه متوسط آماده‌سازی املاک اداری در اروپا در سال ۲۰۲۴، به تفکیک شهر (بر حسب یورو به ازای هر متر مربع)هزینه آماده‌سازی یک متر مربع فضای اداری در شهرهای مختلف اروپایی در سال ۲۰۲۴ بین ۷۵۰ یورو تا ۲,۶۲۹ یورو متغیر بوده است. بالاترین هزینه مربوط به لندن، انگلستان بود که در آن، آماده‌سازی هر متر مربع فضای اداری ۲,۶۲۹

یورو هزینه داشت. در مقابل، در شهرهایی مانند صوفیه (بلغارستان) و بلگراد (صربستان)



این هزینه کمتر از ۱,۰۰۰ یورو به ازای هر متر مربع بود. آماده‌سازی کامل فضای اداری شامل تبدیل یک فضای خالی به محیط مناسب اداری است؛ این کار شامل نصب سازه‌های لازم، تجهیزات الکتریکی، مبلمان اداری و سایر الزامات است.

نمودار ۳- میزان جذب (Take-up) املاک اداری در اروپا از سال ۲۰۱۶ تا نیمه اول سال ۲۰۲۴ (به میلیون متر مربع)

توضیح نمودار ۳- در سال ۲۰۲۳، جذب املاک اداری در اروپا کاهش یافت که نشان‌دهنده تضعیف تقاضا از سوی مستأجران بود. معاملات اداری در آن سال در مجموع حدود ۷.۷

میلیون متر مربع بود. این رقم نسبت به سال ۲۰۲۰ که جذب به ۶.۲۴ میلیون متر مربع سقوط کرده بود، بهبودی محسوب می‌شود، اما نسبت به ۹.۱۹ میلیون متر مربع ثبت‌شده در سال ۲۰۲۲ کاهش داشته است. این نوسان در تقاضای مستأجران منجر به فشار نزولی بر قیمت دارایی‌ها شده است. در آوریل ۲۰۲۴، دفاتر بیشترین کاهش را ثبت کردند.

وب‌سایت Numbeo یک پایگاه داده آنلاین است که اطلاعات مربوط به هزینه‌های زندگی، کیفیت زندگی، و شاخص‌های اقتصادی در سراسر جهان را جمع‌آوری و ارائه می‌دهد. این سایت یکی از بزرگ‌ترین منابع برای مقایسه هزینه‌های زندگی در کشورهای مختلف است و از داده‌های کاربران برای ایجاد شاخص‌هایی مانند هزینه اجاره مسکن، هزینه مواد غذایی، حمل و نقل، بهداشت، و سایر هزینه‌های روزمره استفاده می‌کند.

از آنجایی که داده های ساختمان های تجاری در دسترس نبود و با توجه به دلایل زیر از شاخص هزینه اجاره مسکونی به عنوان نماینده استفاده کرده ایم که میتوان دلایل زیر را مطرح کرد:

۱- در تحلیل‌های مقایسه‌ای سطح بالا

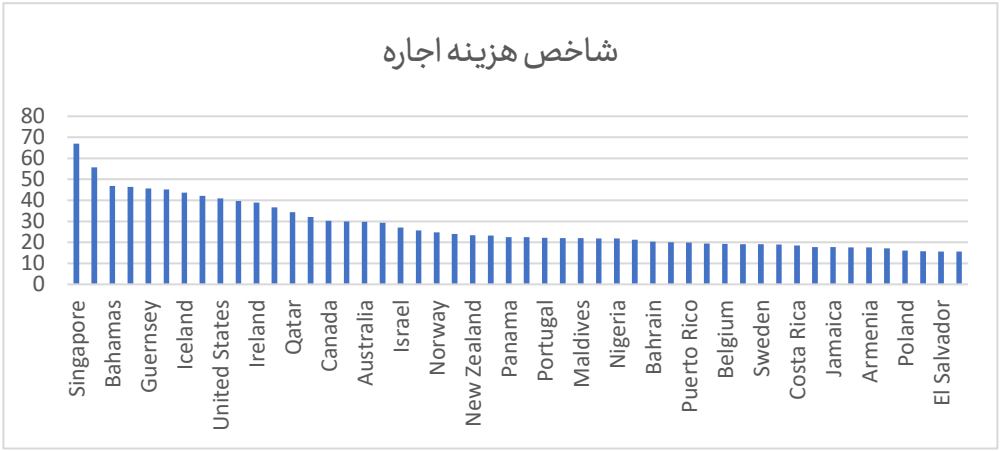
اگر هدف تحلیل بررسی روند کلی قیمت زمین یا دارایی ملکی در یک منطقه باشه (مثلاً بررسی حباب قیمتی یا اثرات تورم)، می‌تونیم از داده‌های مسکونی استفاده کنیم چون:

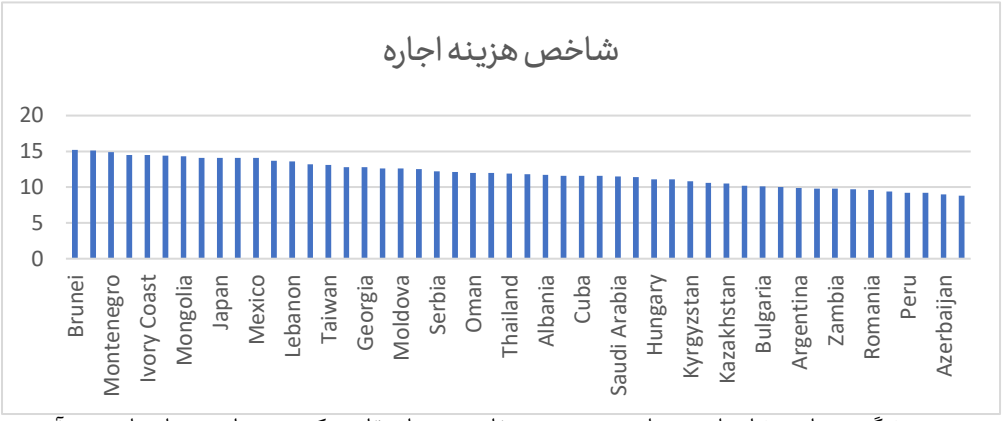
- بازارهای مسکونی و تجاری معمولاً از شرایط اقتصادی کلان تأثیر مشابهی می‌گیرند.
- داده‌های مسکونی معمولاً در دسترس‌تر، باثبات‌تر و به‌روزتر هستند.

- در بسیاری از موارد، زمین منبع مشترک برای هر دو کاربریه و قیمت آن‌ها هم بستگی دارند.

۲- در مناطق با بازارهای مسکونی-تجاری ادغام‌شده: در برخی مناطق، املاک مسکونی و تجاری به‌صورت نزدیک و مشابه توسعه داده می‌شوند (مثلاً طبقه‌ی اول تجاری، طبقات بالاتر مسکونی). در این موارد، قیمت املاک مسکونی می‌تواند تا حدی نماینده‌ای برای قیمت تجاری هم باشد.

از فایل اکسل هزینه های اجاره در کشورهای مختلف استخراج شده است. و بر حسب هزینه دلاری اطلاعات به فرم رتبه‌ای درآمده است[1] و کشورها بر حسب هزینه بین ۰ تا ۱۰۰ رتبه بندی شده‌اند.



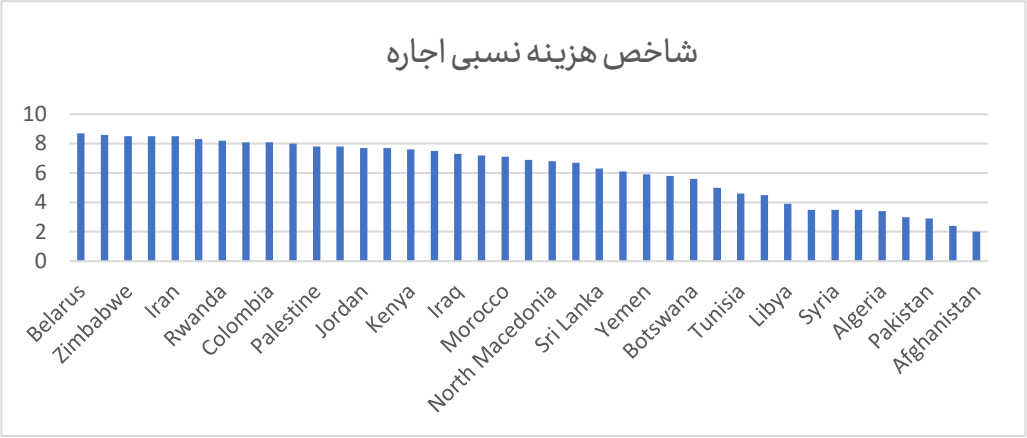


یعنی پژوهشگر می‌تواند مشاهدات خود را بر حسب برخی صفات مورد نظر مقایسه کند و رده‌ها و رتبه‌هایی را به وجود آورد و سپس تفاوت رتبه‌ها را از بزرگترین به کوچکترین درجه بندی نماید.

در مقیاس ترتیبی، تعیین ترتیب و طبقه بندی مهم است.

در این مقیاس اگر چه امکان رتبه بندی وجود دارد، اما مشکل آن است که نمی‌تواند فاصله رتبه‌ها را به دست دهد.

به عبارتی، نمرات و شماره‌ها رتبه‌های مقیاس ترتیبی، فقط مبین ترتیب است و فاقد معنای کمی و عددی است، یعنی نمی‌توان نتیجه گرفت که رتبه ۴ دو برابر رتبه ۲ است.



عوامل موثر بر قیمت اجاره در کلان شهر ها

بالا بودن قیمت نسبی دفاتر کار و مغازه‌ها در کلان‌شهرها به عوامل متعددی بستگی دارد که می‌توان آن‌ها را از منظر علم اقتصاد تحلیل کرد. تغییرات نرخ اجاره میتواند معلول متغیرهایی همچون نرخ‌های خالی بودن واحدها، درآمد متوسط بنگاه های اقتصادی ، نرخ رشد جمعیت و هزینه‌های متوسط مسکن باشد اما به طور کلی میتوان به شرح زیر عوامل را مطرح کرد:

۱. **تقاضای بالا**، در کلان‌شهرها، به دلیل جمعیت زیاد و تمرکز فعالیت‌های اقتصادی، تقاضا برای فضاهای تجاری و اداری بسیار بالاست. این تقاضا باعث افزایش قیمت‌ها می‌شود. به عنوان مثال، در تهران، مناطق مرکزی مانند تجریش و ولیعصر به دلیل دسترسی آسان و امکانات بیشتر، قیمت‌های بالاتری دارند.

۲. **عرضه محدود**، زمین‌های مناسب برای ساخت دفاتر و مغازه‌ها در کلان‌شهرها محدود است. این کمبود عرضه نسبت به تقاضا باعث افزایش قیمت‌ها می‌شود. مثلاً در مناطق تاریخی یا بافت قدیمی شهرها، امکان ساخت و ساز جدید کمتر است.

۳. **هزینه‌های ساخت و ساز**، هزینه‌های بالای مصالح ساختمانی و نیروی کار نیز بر قیمت نهایی دفاتر کار تأثیرگذار است. با افزایش هزینه‌های تولید، مالکان مجبورند قیمت اجاره یا فروش را بالا ببرند.

۴. **موقعیت جغرافیایی**، مکان دفاتر و مغازه‌ها تأثیر زیادی بر قیمت آن‌ها دارد. مکان‌هایی که نزدیک به مراکز حمل‌ونقل عمومی یا نقاط توریستی هستند معمولاً گران‌تر هستند. مثلاً مغازه‌هایی که در نزدیکی ایستگاه مترو قرار دارند معمولاً اجاره بالاتری دارند.

۵. **رقابت بین کسب‌وکارها**، رقابت شدید بین کسب‌وکارها برای جذب مشتریان بیشتر باعث می‌شود تا شرکت‌ها حاضر باشند هزینه بیشتری برای مکان‌های بهتر پرداخت کنند که این امر خود موجب افزایش قیمت‌ها می‌شود.

۶. **توسعه زیرساخت‌ها**، سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های شهری مانند جاده‌ها، حمل‌ونقل عمومی و خدمات عمومی (آب، برق) باعث افزایش جذابیت مناطق خاصی از شهر می‌شود که نتیجه آن افزایش قیمت املاک است.

۷. **نرخ تورم**، تورم عمومی اقتصاد نیز بر روی هزینه‌های اجاره تأثیرگذار است؛ زیرا با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها، مالکان نیز اجاره را متناسب با نرخ تورم بالا می‌برند.

۸. **سیاست‌های دولتی**، سیاست‌های مالیاتی یا مقررات مربوط به ساخت‌وساز ممکن است بر بازار املاک تأثیر بگذارد؛ مثلاً مالیات بر درآمد املاک ممکن است مالکان را مجبور کند تا هزینه‌های خود را از طریق افزایش اجاره جبران کنند.

۹. **تغییرات فرهنگی و اجتماعی**، تغییرات در سبک زندگی مردم (مانند تمایل به زندگی شهری) موجب افزایش تقاضا برای فضاهای تجاری و اداری شده است که این امر نیز منجر به گرانی آن‌ها می‌شود.

۱۰. **انتظارات آینده**، انتظارات مثبت نسبت به رشد اقتصادی آینده ممکن است سرمایه‌گذاران را ترغیب کند تا بیشتر روی املاک سرمایه‌گذاری کنند که این امر خود باعث افزایش قیمت املاک خواهد شد؛ زیرا انتظار دارند ارزش ملک در آینده بیشتر شود.