

اقتصاد سرآمد

سه‌شنبه ۱۵ تیر ۱۴۰۰ - شماره ۱۱۵

اخبار حمل و نقل

ثبت‌نام طرح ملی مسکن اقساطی وجاهت قانونی ندارد

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: از شرکت تعاونی طرح ملی مسکن اقساطی که از این طرح سوء استفاده و به شکل غیرقانونی اقدام به پیش فروش مسکن کرده شکایت حقوقی کردیم. به گزارش اقتصادسراسرآمد، محمود محمودزاده با اشاره به ثبت‌نام مسکن اقساطی منتشر شده که فاقد وجهت قانونی است و هیچگونه ارتباطی با طرح ملی مسکن ندارد، اظهار کرد: شرکت تعاونی تحت عنوان طرح ملی مسکن اقساطی، طرحی را معرفی کرده که هیچگونه از تباطلی با طرح ملی مسکن ندارد و واقع از عنوان طرح اقدام ملی مسکن سوء استفاده شده است. وی تصریح کرد: این مجموعه شرکت‌ها پروژه‌هایی را پیش فروش کرده‌اند که کاملاً غیرقانونی است و در این خصوص هیچگونه مجوزی از سوی وزارتخانه به آنها ارائه نشده است. وی ادامه داد: طبق قانون، هر گونه پیش فروش ساختمان و مسکن باید از وزارت راه و شهرسازی مجوز رسمی داشته باشد. معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی با تأکید بر این که مردم به این قبیل اقدامات اعتماد نکنند، گفت: ایسن کار ارتباطی با وزارت راه و شهرسازی ندارد. در این خصوص شکایت حقوقی انجام شده است و امیدواریم این به موضوع در اسرع وقت رسیدگی حقوقی شود. اخیراً مدیرعامل اتحادیه تعاونی‌های عمرانی شهر تهران از مسکن مسکن اقساطی خبر داده و در این باره توضیحاتی را ارائه کرده بود.

معاون وزیر راه و شهرسازی: ۶۱۴ طرح بازآفرینی شهری در حال اجراست

معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: ۶۱۴ طرح اجرایی اکنون از محل تبصره ۱۸ در کشور در دست اجراست و برای بهره‌برداری از آنها تا پایان امسال تلاش می‌شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد، مهدی عبوری در حاشیه آیین افتتاح باغ راه‌ها و بازید از طرح های بازآفرینی شهرداری سمنان در گفت و گو با ایرنا ابراز داشت: ۶۱۴ طرح بازآفرینی در دست اجرا به ۱۰ هزار میلیارد ریال اعتبار نیاز دارد که در صورت تخصیص به موقع این مبلغ، طرح‌ها نیز به موقع به بهره‌برداری می‌رسد. وی افزود: بافت‌های ناکارآمد در سال‌های گذشته مورد توجه سیستم‌های اداری دولتی و مدیریت شهری نبوده است چند سالی است واژه‌های بازآفرینی در کشور خلق شد و کمک‌های اهرمی دولت به مدیریت‌های شهری این روند را تسهیل می‌کند. معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: اقدامات مشترک دستگاه‌های مرتبط در بافت‌های ناکارآمد مبنای و فرسوده که بیشتر با بافت‌های تاریخی مانند سمنان همپوشانی دارد، موجب رضایت مردم می‌شود. عبوری افزود: احیای راسته‌های تاریخی و خانه‌ها و گذرهای قدیمی بازگشت جمعیت را رقم می‌زند و کیفیت زندگی قطعا افزایش می‌یابد. وجود ۱۴۰ هزار هکتار بافت ناکارآمد شهرداری کشور وی ابراز داشت: نزدیک به ۱۴۰ هزار هکتار بافت ناکارآمد در کشور وجود دارد که با توجه به گستردگی آن باید دولت، مدیریت شهری و دستگاه‌های مرتبط، طی اقدامات مشترک این فضا را ساماندهی کنند. معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: سمنان با توجه به تاریخ و قدمت زیاد، استانی است که در بازآفرینی مورد توجه قرار گرفت. عبوری گفت: ۲ هزار و ۹۱۰ هکتار بافت ناکارآمد در استان سمنان وجود دارد که یک‌هزار هکتار آن در مرکز استان است؛ این فضای گسترده نیازمند پیگیری و رسیدگی است. وی بیان کرد: بازآفرینی بافت‌های فرسوده از سه سال گذشته شروع شد. ازبیش نیز بوده است. معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: کمک‌های مستقیم دولت از وزارت راه و شهرسازی و شرکت بازآفرینی شهری ایران شامل طرح‌های استان سمنان خواهد بود.

اخذ گواهی معاینه فنی پیش شرط لازم در ترخیص خودروهای توقیفی است

مدیر امور اجرایی معاینه فنی خودروهای کشور در خصوص ترخیص خودروهای رسوبی (توقیفی) از پارکینگ‌های سراسر کشور گفت: اخذ گواهی معاینه فنی باید در پیش شرط‌های ترخیص و سایل نقلیه لحاظ شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد، عبدالله متولی از آغاز طرح ترخیص خودروهای رسوبی پارکینگ های سراسر کشور از سوی پلیس راهور اظهار خرسندی کرد و افزود: پلیس راهور با نظرف مدت دو ماه تا ترخیص کند که با توجه به اهمیت کنترل آلاینده‌گی و سایل نقلیه و وفق ماده (۶) قانون هوای پاک و آیین نامه جدید ماده (۸) قانون هوای پاک، اخذ معاینه فنی برای همه وسایل نقلیه الزامی است، بنابراین لازم است مالکان این خودروها پس از ترخیص برای اخذ گواهی معاینه فنی اقدام کنند. وی تصریح کرد: در جهت خدمت هر چه بیشتر به متقاضیان و تسریع فرآیند اخذ گواهی معاینه فنی خودروهای ترخیصی، همه مراکز معاینه فنی در سراسر کشور آماده ارائه خدمات به مالکان این خودروها هستند و این مراکز می‌توانند در صورت لزوم نسبت به اختصاص یک خط مجزا برای صدور گواهی معاینه فنی برای این نوع خودروها اقدام کنند. مدیر امور اجرایی معاینه فنی خودروهای کشور از پلیس راهنمایی و رانندگی و مراجع ذصلاح خواست تا اخذ گواهی معاینه فنی به عنوان یک پیش شرط مهم در ترخیص خودروهای توقیفی لحاظ و در این راستا تدابیر اتخاذ شود که ترخیص قطعی خودروهای رسوبی پس از اخذ گواهی معتبر معاینه فنی صادر شود. وی ضمن ابراز امیدواری از اهتمام جدیت مجرای قانون پیرامون منع تردد خودروهای فاقد معاینه فنی خاطر نشان کرد: اخذ گواهی معاینه فنی به دلیل ایمنی خودرو و جلوگیری از افزایش آلاینده‌گی هوا امری ضروری و اجتناب ناپذیر است که سهل انگاری و معاشات درباره آن جایز نیست.



تیر خودروهای رسوبی

فرصت یک‌ماهه رانندگان برای خرید لاستیک با ارز نیما

رئیس سازمان راهداری با اشاره به تأمین لاستیک خودروهای سنگین با ارز نیما می‌گوید: اگر رانندگان تا یک ماه به سامانه تجارت مراجعه نکنند این لاستیک‌ها در بازار آزاد فروخته می‌شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد، داریوش امانی درباره تأمین لاستیک خودروهای سنگین، اظهار کرد: تا اوایل سال ۹۹ اعلام شد دیگر لاستیک از سید ارز ۴۲۰۰ خارج شده است، در این راستا با تمهیدات اندیشیده‌شده و کمیت و پایش مربوطه تصمیم گرفته شد در سامانه در اختیار سازمان تعداد لاستیکی که ارز ۴۲۰۰ تومانی داشت با سهمیه‌بندی تا پایان سال ادامه دهیم. وی با بیان این که کار برای آن انجام شد تا رانندگان عزیز با شیب ملایم‌تری ارز نیما را تجربه کنند، افزود: از ابتدای امسال رانندگان از سامانه تجارت باید لاستیک مورد نیاز تهیه کنند، در این سامانه کار خانیجات داخلی و واردکننده باید لاستیک خود را اظهار کنند. چنانچه رانندگان تا یک ماه برای تأمین لاستیک مراجعه نکنند، کار خانیجات و واردکننده‌ها می‌توانند آن را به صورت آزاد به فروش برسانند. وی همچنین با اشاره به حادثه واژگونی اتوبوس حامل سربازان، افزود: این یک حادثه دلخراش بود که در ساعات اولیه پس از تکمیل گزارش اولیه توسط پلیس با رانندگان هم برخورد شد.

یک کارشناس و تحلیلگر اقتصاد مسکن به «اقتصاد سرآمد» می‌گوید

دو سال اول دولت آینده زمان طلایی رشد وضعیت مسکن



پروژه مسکن مهر در تهران

گروه راه و ساختمان – معماری تازه‌ای در بازار مسکن با منشأ «پسانتخاباتی» شکل گرفته است. بررسی‌ها درباره نحوه اثرپذیری متغیرهای ملکسی از «تغییر دولت» نشان می‌دهد این رخداد در کوتاه‌مدت و بلندمدت می‌تواند رفتارها در بازار ملک و همچنین سمت و سوی قیمت را تحت تأثیر قرار دهد. از الان تا نزدیک نیمه سال – کوک‌نامه‌دست – که دولت سیزدهم به شکل رسمی کار خود را شروع می‌کند، جو روانی بازار به‌دنبال «اخبار مثبت از برنامه‌های دولت بعدی» است. با این نوع انتظارات آن هم در فاز فعلی مسکن پسا‌جش دو سناریو ضعیف و محتمل برای قیمت مطرح است.

به گزارش اقتصاد سراسرآمد، فاز فعالان ملک‌ی دوره گذار به دولت سیزدهم مبتنی بر دو سناریوی «ضعیف» و «محتمل» بررسی شد. سال جدید درحالی آغاز شد که همه فعالان بازار مسکن اعم از واسطه‌ها، فروشندگان، سازندگان و خریداران بر این موضوع اتفاق نظر دارند که دیگر ظرفیتی برای جهش قیمت مسکن وجود ندارد؛ چرا که از یک‌سو جهش قیمت مسکن به مدت سه‌سال پایایی ادامه پیدا کرده و از سوی دیگر هر سه حباب‌سنج اصلی بازار مسکن شامل «نسبت قیمت به اجاره مسکن»، «نسبت رشد نرخ ارز و رشد قیمت مسکن» و نیز «نسبت رشد نقدینگی و رشد قیمت مسکن» وجود حباب در قیمت مسکن را تایید می‌کنند و نشان می‌دهند که قیمت مسکن به‌شکل نامعنا‌تری افزایش یافته است و باید قدری تنزل پیدا کند. به این ترتیب تخلیه حباب قیمت از ابتدای امسال آغاز شد و طی دوام ابتدای سال جاری در مجموع میانگین قیمت مسکن، ۵۰ درصد کاهش پیدا کرد.

در پی اعلام نتیجه انتخابات ریاست جمهوری ۱۴۰۰ معماری تحسنت عنوان «معماری رئیسی» در بازار مسکن شکل گرفته است و فعالان

بازار مسکن می‌خواهند بدانند که فاز بازار مسکن با فاکتور «رئیس دولت جدید» چه خواهد بود و آیا تخلیه حباب ادامه پیدا می‌کند؟ البته به این سوال باید در دو بعد زمانی مختلف پاسخ داد. نخست، در کوتاه‌مدت و در دوره گذار دولت مستقر کنونی تا تحویل به رئیس‌جمهور آتی و مستقر شدن کابینه جدید که عملاً تا اواخر تابستان ادامه پیدا می‌کند؛ دوم، در میان‌مدت و بلندمدت، یعنی در نیمه دوم سال جاری و سپردن سکان دولت به تیم دولت جدید و همچنین یک سال آینده.

رابطه تحلیف رئیس دولت جدید و مسکن محمد رئیسی کارشناس و تحلیلگر اقتصاد مسکن در این باب به رونامه اقتصادسراسرآمد، می‌گوید: از آنجا که مراسم تحلیف رئیس‌جمهور در نیمه مرداد برگزار می‌شود و پس از آن معرفی کابینه جدید و اخذ رای اعتماد از مجلس نیز زمان‌بر است، یک مقطع قابل بررسی درباره سرنوشت قیمت مسکن، همین دوره گذار دو، سه ماه پیش‌و تا نیمه سال ۱۴۰۰ است. وی یادآور شد: بررسی وضعیت بازار مسکن در دوره‌های گذار پس از انتخابات

فرصت یک‌ماهه رانندگان برای خرید لاستیک با ارز نیما

رئیس سازمان راهداری با اشاره به تأمین لاستیک خودروهای سنگین با ارز نیما می‌گوید: اگر رانندگان تا یک ماه به سامانه تجارت مراجعه نکنند این لاستیک‌ها در بازار آزاد فروخته می‌شود. به گزارش اقتصادسراسرآمد، داریوش امانی درباره تأمین لاستیک خودروهای سنگین، اظهار کرد: تا اوایل سال ۹۹ اعلام شد دیگر لاستیک از سید ارز ۴۲۰۰ خارج شده است، در این راستا با تمهیدات اندیشیده‌شده و کمیت و پایش مربوطه تصمیم گرفته شد در سامانه در اختیار سازمان تعداد لاستیکی که ارز ۴۲۰۰ تومانی داشت با سهمیه‌بندی تا پایان سال ادامه دهیم. وی با بیان این که کار برای آن انجام شد تا رانندگان عزیز با شیب ملایم‌تری ارز نیما را تجربه کنند، افزود: از ابتدای امسال رانندگان از سامانه تجارت باید لاستیک مورد نیاز تهیه کنند، در این سامانه کار خانیجات داخلی و واردکننده باید لاستیک خود را اظهار کنند. چنانچه رانندگان تا یک ماه برای تأمین لاستیک مراجعه نکنند، کار خانیجات و واردکننده‌ها می‌توانند آن را به صورت آزاد به فروش برسانند. وی همچنین با اشاره به حادثه واژگونی اتوبوس حامل سربازان، افزود: این یک حادثه دلخراش بود که در ساعات اولیه پس از تکمیل گزارش اولیه توسط پلیس با رانندگان هم برخورد شد.

یک کارشناس و تحلیلگر اقتصاد مسکن به «اقتصاد سرآمد» می‌گوید

دو سال اول دولت آینده زمان طلایی رشد وضعیت مسکن

کاهش قیمت و «بهبود بازار و مهار اوضاع» در آنها شکل گرفته است که می‌تواند تعیین‌کننده فاز بازار در دوره گذار باشد.

دو سال نخست دولت آینده زمان طلایی وی با بیان این‌ مطلب که، در میان‌مدت و بلندمدت، این برنامه‌ها است که بسر تغییرات قیمتی در بازارهای مختلف اثر گذار خواهد بود، تصریح کرد: رئیس دولت آینده در یک دوره‌ای سرنوشت‌ساز قرار دارد که می‌تواند یا بهره‌گیری از فرصت‌های موجود، بر تهدیدها فائق آید یا اینکه بدون بهره‌گیری از فرصت‌ها در دام روزمرگی یفتد تا دوباره بستری برای بزرگ شدن تهدیدهای اقتصاد ایجاد شود. از نگاه کارشناسان، دو سال نخست دولت آینده زمان طلایی استفاده از فرصت‌ها، برای پشت‌سر گذاشتن تهدیدهاست. پروسه فعلی نشان می‌دهد ابزار مالیات بر خا نه‌ای خالی گزینه مطلوبی برای کنترل تقاضا ی سوداگری نیست و بهتر این است که همه املاک مشمول مالیات سالانه شوند. ابزار مالیات ی دیگری که می‌تواند به عنوان مکمل مورد ا ستفاده قرار گیرد و اتفاقاً آن به سرعت در بازار مسکن مشهود خواهد شد، مالیات بر مع املاک مکرر است که ریسک انجام بیش از ی معامله ملک‌ی در سال را برای سوداگران اف زایش می‌دهد. دولت باید از طی کردن مسیر غلطی که سیاستگذار بخش مسکن در دولت ف علی در پیش گرفته خودداری کند و مسیر اصل شده از طریق ابزارهای مالیاتی کارآمد و ق ابل استفاده به فوریت را طی کند.

در نهایت دولت باید برای اینکه در میان و بلن دمدت، بتواند بازار مسکن را در رکود خارج ک دند، به حلقه آخر زنجیره رونق مسکن یعنی اف روش» بپردازد. اکنون فروشندگانهایی که در بازار مسکن حاضر هستند نیز از فروش ملک خو در ناتوان شده‌اند چرا که سمت تقاضا، خرید ار جلدی در بازار بسیار کم تعداد است.

برگزیده حمل و نقل

مدیرکل مسکن روستایی بنیاد مسکن جلوی تخلف ساخت رامی‌گیریم



مدیرکل مسکن روستایی بنیاد مسکن

مدیرکل مسکن روستایی بنیاد مسکن گفت: تا کنون حدود نیمی از خانه‌های روستایی مقاوم با نوسازی شده و تا سال ۱۴۰۵ حدود ۷۰ درصد واحدهای روستایی با نوسازی می‌شوند. به گزارش اقتصادسراسرآمد، حمیدرضا سهرابی در درباره آخرین وضعیت نوسازی واحدهای مسکونی روستایی اظهار کرد: از سال ۱۳۸۴ طرح مقادوم سازی مسکن روستایی را آغاز کردیم، در آن سال (۸۴)، تنها ۷۰ درصد واحدهای روستایی ما مقادوم شد. وی افزود: اما از سال ۸۵ به بعد، ساخت با نوسازی سالانه ۲۰۰ هزار مسکن روستایی ابلاغ شد در برخی سال‌ها هم نوسازی ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار واحد روستایی در دستور کار قرار گرفت اما در برخی موارد، تخصیص اعتبارات صورت نگرفت و از طرح عقب ماندیم. مدیرکل مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تصریح کرد که سال‌ها حاضر یک میلیون و ۸۰۰ هزار واحد در قالب طرح نوسازی سالانه ۲۰۰ هزار واحد روستایی، به بهره‌برداری رسیده است. سهرابی یادآور شد: در مجموع از ۳ میلیون و ۳۷۷ هزار واحد مسکونی روستایی تحت نظارت بنیاد مسکن، تا کنون نوسازی با مقادوم سازی شده‌اند. وی خاطرنشان کرد: بر اساس قوانین برنامه توسعه ۵ ساله کشور هم چنین طرح جامع مسکن، تا سال ۱۴۰۵ باید به سطح مقادوم نوسازی ۷۰ درصد خانه‌های روستایی برسم یعنی در ۵ سال پیش رو، حدود ۲۰ درصد دیگر از واحدهای مسکونی روستایی، با نوسازی شوند. مدیرکل مسکن روستایی بنیاد مسکن گفت: اگر منابع موجود برای این طرح تخصیص یابد و منابع اختصاص یافته، مکنی باشند و با تورم مواجه نشویم به نظر می‌رسد می‌توانیم به این رقم ۲۰ درصد دست یابیم. طرح نوسازی ساکن روستایی، یکی از طرح‌های موفق کشور است و رسیدن از ۴۸ درصد کار با ارزشی است و تلاش می‌کنیم به این میزان نوسازی خانه‌های روستایی دست یابیم. وی درباره مرجع صدور پروانه ساخت در روستاها گفت: بنیاد مسکن صرفاً در خصوص تأیید نقشه واحد مسکونی و نظارت در روستاها امکان فعالیت دارد؛ اما صدور پروانه ساختمانی در اختیار دهیاری‌ها یا در نبود دهیاری، بخشدار ی هاست. سهرابی اظهار کرد: آن دسته از واحدهای مسکونی روستایی که از بنیاد مسکن تسهیلات دریافت می‌کنند، تخلفی در ساخت و ساز و تخلفی از نقشه ندارند چون اگر تخلفی بین ساخت و ساز مشاهده شود، از ادامه تخصیص وام به سازنده جلوگیری خواهد شد؛ اما آن دسته از واحدهایی که تخلف می‌کنند، یا دهیاری پروانه ساخت می‌گیرند؛ حتی ممکن است از بنیاد مسکن، تأییدیه نقشه را هم دریافت کنند؛ اما زمانی که شروع به ساخت می‌کنند.

معاون وزیر راه و شهرسازی

بهره‌برداری یک باند از فاز دو آزادراه تهران – شمال تا پایان امسال



مدیرکل مسکن روستایی بنیاد مسکن

معاون وزیر راه و شهرسازی اعلام کرد که تا پایان امسال یک باند از فاز دو آزادراه تهران–شمال به بهره‌برداری خواهد رسید و در این میان تونل البرز از همین فاز تقریباً آماده شده و به مراحل نهایی افتتاح رسیده است. به گزارش اقتصادسراسرآمد، خیزه‌آل خادمی درباره آخرین وضعیت عملیات اجرایی و پیشرفت فیزیکی فاز دوم آزادراه تهران–شمال اظهار کرد: پس از افتتاح فاز نخست آزادراه تهران–شمال، ساخت سریع فاز دوم این محور آزادراهی مهم شروع شد و در آن زمان با توجه به اعتبار حدود ۴۰۰ میلیارد تومانی این منطقه سه سناریو در این زمینه پیش‌بینی شد. وی افزود: سناریو و برنامه نخست این بود که بتوانیم فاز دو آزادراه تهران – شمال را به صورت کامل به بهره‌برداری برسانیم که در نهایت منابع مالی هنگامت در بازه زمانی کوتاه‌تر برای دولت و حتی بنیاد مستضعفان سخت بود و نهایتاً مقرر شد تا این منطقه از آزادراه را به صورت ۵۰ درصد (بیک باند) و توانام با جاده قدیم (محور چالوس) به بهره‌برداری برسانیم که اعتباری حدود ۲۰۰ میلیارد تومان نیاز داشت. در همین راستا بنیاد مستضعفان به عنوان مجری – بلافاصله منطقه دو را شروع کرد و در همه جبهه‌ها فعال شد اما در سال گذشته به مشکلی برخورد کردیم و این آبن بود که تقریباً همه پروژه‌های عمرانی تا ۱۰۰ درصد تورم مواجه شدند و برآورد برای اتمام این پروژه به حدود ۳۹۰۰ میلیارد تومان رسید که پیش از این به اندازه اعتبار مورد نیاز برای کل فاز دوم بود. مدیرعامل شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل و نقل کشور با بیان اینکه یکی از اصلی‌ترین دلایل تعویق در رسیدن به این هدف افزایش قیمت‌ها و تورم بود، ادامه داد: در نتیجه اولویت سوم را هم نظر قرار دادیم و آن این بود که در وهله نخست، تمرکز را بر تونل البرز در فاز دوم آزادراه تهران–شمال و جاده‌های دسترسی و طرف آن قرار دهیم که گره اصلی این پروژه بود. این اتفاق با حضور رئیس سازمان برنامه و بودجه، وزیر راه و شهرسازی و رئیس بنیاد مستضعفان افتاد. خادمی با بیان اینکه شرکت کردیم که با یک شرکت برای ساخت ۵۰۰ دستگاه مینی بوس قرارداد امضا شد و با شرکت دیگری هم در حال مذاکره برای انعقاد قرارداد هستیم. معاون وزیر راه درباره دلایل تأخیر اجرایی این قراردادها گفت: از آنجایی که میزان اقساط ماهانه با درآمد رانندگان همخوانی نداشت، بهره‌بانکی در قرارداد ایران دیزل خودرو از ۹ درصد به ۶ درصد رسید و اکنون ۸۰ درصد هزینه وسیله نقلیه به صورت وام به راننده با بهره بانکی ۶ درصد داده می‌شود.

گزارش

آشفته بازار اجاره مسکن

در حالی که دو سال پایانی از تعیین سقف برای اجاره بها از سوی ستاد ملی مقابله با کرونا می‌گذرد، اما هم اظهارات کارشناسان اقتصاد مسکن و هم نتایج مرکز آمار ایران از شکست این سیاست حکایت دارد.

به گزارش اقتصادسراسرآمد از مهر، ۶ ماه بعد از زمان آغاز شیوع کرونا در کشور، در تیر ماه ۱۳۹۹ ستاد ملی مقابله با کرونا برای بهبود وضعیت مستأجران مصوباتی داشت که یکی از مهمترین آنها، تعیین سقف اجاره بها برای قراردادهای تمدیدی بود. بر اساس این مصوبه، سقف مجاز افزایش اجاره بها برای تهران ۲۵، کلانشهرها ۲۰ و سایر شهرها ۱۵ درصد بود که میانگین این سقف مجاز برای کل کشور، ۲۰ درصد بود.

این در حالی است که بر اساس آمار منتشره از مرکز آمار ایران، اجاره بها در کل کشور در سه ماهه سوم سال گذشته (پاییز ۱۳۹۹) نسبت به فصل قبل از آن (تابستان ۱۳۹۹) رشد ۷۰٫۵ درصدی و نسبت به فصل مشابه سال قبل از آن (پاییز ۱۳۹۸) افزایش ۴۴٫۸ درصدی داشته است.

با توجه به اینکه رقم مذکور، میانگین کل کشور است، به نظر می‌رسد در شهرهای بزرگ، رشدهای تا ۸۰ یا ۹۰ درصدی هم در اجاره بها اتفاق افتاده که چنین رقمی به عنوان «موتوسه» از سوی مرکز آمار به ثبت رسیده است. محمود محمودزاده معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در برابر این انتقادهای می‌گوید، مصوبه تعیین سقف اجاره بها از سوی ستاد ملی مقابله با کرونا، برای قراردادهای تمدیدی بوده و شامل قراردادهای جدید بخش اجاره مسکن نمی‌شده است.

محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی نیز روز شنبه ۱۲ تیر ماه در حاشیه مراسم بهره‌برداری از ۱۶۹ واکن ملی در جمع خبرنگاران درباره میزان اثر گذاری تعیین سقف اجاره بها از سوی ستاد کرونا اظهار کرد: در شهرهای بزرگ و تهران شاهد رعایت ۶۵ و در دیگر شهرها تا ۸۵ درصدی این مصوبه از سوی مردم بوده ایم.

ستاد ملی مقابله با کرونا بار دیگر برای بازار اجاره بها ی مسکن در سال جاری نیز سقف تعیین و عیناً همان ارقام را تکرار کرد که بر این اساس، حداکثر سقف مجاز برای افزایش اجاره بها در قراردادهای تمدیدی مسکن در تهران ۲۵، کلانشهرها ۲۰ و سایر شهرها ۱۵ درصد است.

وزیر راه و شهرسازی ۱۲ تیر ماه در حاشیه همان مراسم ریلی، اعلام کرد: هیچ شورای حل اختلافی حق صدور حکم تخلیه برای مستأجران را ندارد. بررسی‌های میدانی بازار اجاره مسکن اما چیز دیگری می‌گوید: بسیاری از موجران از مستأجران خود مطالبه افزایش ودیعه یا اجاره ماهانه را دارند که عمدتاً به دلیل بازدهی پایین بسیاری از بازارها، خواستار اجاره ماهانه با ارقام بالا هستند؛ در غیر این صورت، باید به فوریت واحد مسکونی را تخلیه کنند! کمیسیون عمران مجلس نیز از آخرین روز کاری هفته گذشته (چهارشنبه ۹ تیر ماه) میزان محمود محمودزاده معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی برای یافتن راه حلی در خصوص وضعیت بازار اجاره مسکن بود. به گفته مسئولین این کمیسیون مجلس، معاون وزیر راه و شهرسازی برخی راه حل‌ها از جمله اجاره داری حرفه‌ای را ارائه کرده است.

موضوع اجاره داری حرفه‌ای، اگرچه بارها از سوی معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی و دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن این وزارت خانه مطرح شده، اما تا کنون نه آئین نامهای برای آن تدوین شده و نه به نظر می‌رسد علی رنم مثبت اجرای آن در برخی کشورها، امکان اجرایی شدن آن در کشوری با مشخصات اقتصادی ایران وجود داشته باشد.

همچنین در حالی که اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی که مهمترین ابزار تنظیمی بازار اجاره مسکن است، از ابتدای سال جاری آغاز شده و زیر راه و شهرسازی نیز بارها بار معرفی یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد خالی است که به سامان امور مالیاتی تأکید کرده است، اما سازمان امور مالیاتی می‌گوید وزارت راه و شهرسازی تا کنون یک واحد خالی را هم به ما معرفی نکرده است. به نظر نمی‌رسد این قانون بتواند به فرآیند واقعی و عملی «اجرا» تا پایان سال جاری وارد شود.

به گفته برخی مشاوران املاک، افزایش اجاره بها در سال جاری از سوی موجران، با توجه به سررسید بسیاری از قراردادهای در تابستان امسال، گاه تا ۱۵۰ درصد می‌رسد که از توان مستأجران خارج است.

ابوالفضل نوروزی کارشناس اقتصاد مسکن در گفت و گو با خبرنگار مهر درباره اتخاذ سیاست‌های پلیسی و دستوری در بازار اجاره مسکن و میزان اثر گذاری چنین سیاست‌هایی گفت: مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا دو بخش دارد؛ یکی معانعت از تخلیه واحدهای مسکونی است و دیگری، تعیین سقف اجاره بهاست که برای تهران ۲۵ درصد است. در نظام برنامه ریزی مسکن بارها دیده ایم که سیاست گذاری‌های قهری جوابگو نیست.

وی افزود: باید سیاست گذاری مبتنی بر بازار باشد؛ البته سیاستی مانند «محدودیت جابه جایی مستأجران» اگر با پشتوانه مکانیکی می‌همچون همکاری شسوراهای حل اختلاف قوه قضائیه با وزارت راه و شهرسازی، همراه باشد، سیاست خوب و درستی است؛ در کشورهای مختلف هم سعی می‌شود در قراردادهای اجاره مسکن بلند مدت باشد.

کارشناس اقتصاد مسکن تصریح کرد: البته باید این موضوع را هم در نظر داشت که عدم صدور حکم تخلیه از سوی دادگاه‌ها، در عین حالی که به سود مستأجران است، یک تیغ دو لبه هم محسوب می‌شود؛ امکان دارد این سیاست، به ضرر موجر باشد؛ برخی مستأجرانی که حقوق مالک را رعایت نمی‌کنند، با این مصوبه ستاد ملی مقابله با کرونا در مضیقه قرار می‌گیرند؛

اگرچه در مصوبه ستاد کرونا، برخی استثنائات برای عدم صدور حکم تخلیه از قبیل عدم بر داخت به موقع اجاره بها ی اجاره ماهانه از سوی مستأجران شده، اما اثبات آن در دادگاه‌ها سخت بوده و برخی موجران ماه‌ها به دنبال اثبات بی تعهدی و بی مسئولیتی مستأجر در محاکم قضائی بوده‌اند تا بتوانند حکم تخلیه برای مستأجر خود دریافت کنند. البته به طور کلی مصوبه منع جابه جایی مستأجران، مکانیزم خوبی است. وی ادامه داد: اما اجرای سیاست سقف گذاری برای اجاره بها امکان‌پذیر نیست و یک مصوبه ناما یشی است؛

سال گذشته هم این سقف‌های تعیین شده اجرا نشد و بر اساس آمار مرکز آمار ایران، اجاره بها بیش از ۴۰ درصد رشد داشت؛ وقتی سخن از میانگین باشد، به این معناست که تا ۱۰ یا ۷۰ درصد هم افزایش اجاره بها رخ داده است و امسال هم شواهد میدانی هم نشان می‌دهد تا در برابر افزایش اجاره بها داشته ایم. نوروزی یادآور شد: از سو هم باید مسائل اقتصاد کلان را

در نظر گرفت؛ وقتی تورم ۵۰ درصدی در کشور داریم، این تورم بر روی همه اقشار از جمله موجران هم اثر گذار است نمی‌توانیم انتظار داشته باشیم وقتی دولت می‌گوید تا ۲۵ درصد افزایش بدهید، آنها هم همین رقم را اجرا کنند؛ بسیاری از موجران از محل اجاره بها ی مسکن دوم خود گذران زندگی می‌کنند و این اجاره‌ها، منبع درآمد آنهاست؛ دولت اگر می‌خواهد مشکل بازار اجاره را حل کند، باید به فکر حل ریشه‌ای مشکلات بخش مسکن باشد. وی با اشاره به اینکه سامانه املاک و اسکان در صورت راه

اندازی می‌توانست به حل بخش مهمی از مشکلات مستأجران کمک کند، گفت: اگر این سامانه به صورت دقیق طراحی و پیاده سازی می‌شد، می‌شد با استفاده از ابزار هو شمند، سیاست گذاری ها را اجرا کند مثلاً در همین سامانه املاک و اسکان بخشی به عنوان سامانه صدور حکم تخلیه ایجاد می‌شد و قوه قضائیه با استفاده از آن، می‌توانست مانع از جابه جا شدن مستأجر با اعمال فشار موجر به دلیل تقاضای افزایش اجاره بها بیش از سقف تعیین شده، شود.

