امروز
روزنامه اقتصادی

صفحه ۲

واکسن کرونا پولی نخواهد شد

معاون بهداشت وزارت بهداشت، ضمن رد پولی شدن واکسن کرونا، گفت: با اهتمام دولت، واکسن کرونا در دوز سوم هم برای مردم رایگان خواهد بود.کمال حیدری که جایگزین علیرضا رئیسی در معاونت بهداشت وزارت بهداشت شده است، در اولین گفتگوی تفصیلی به مهم‌ترین مسائل مبتلابه حوزه بهداشت پرداخت.در بخش نخست گفتگو با معاون بهداشت وزارت بهداشت، به طرح سوالات کرونایی پرداختیم.حیدری در پاسخ به این سوال که چرا ادعای علیرضا رئیسی معاون بهداشت سابق وزارت بهداشت و سخنگوی ستاد ملی مقابله با کرونا مبنی بر اینکه در آبان آمار روزانه مرگ‌های کرونایی به ...

صفحه ۷

اعلام آمادگی برای مشارکت با انبوه‌سازان

وزیر راه و شهرسازی از اعلام آمادگی برای مشارکت با انبوه‌سازان برای ساخت مسکن خبر داد گفت: متناسب با محل زمین می‌توانیم مشارکت در ساخت با انبوه‌سازان داشته باشیم و واحدهای سهم وزارت راه‌وشهرسازی را با هدف ارائه به مردم کم‌توان اختصاص دهیم. رستم قاسمی، وزیر راه‌وشهرسازی در جلسه با انجمن انبوه‌سازان مسکن با بیان اینکه اکنون موضوع نهضت ملی مسکن در کشور مطرح است، گفت: اقدامات زیادی در راستای نهضت ملی مسکن انجام شده و اقدامات زیادی نیز برای انجام باقی‌مانده است؛ بنابراین این جلسه را برای استفاده از نظرات و تجربیات انبوه سازان تشکیل دادیم تا ...

یک‌شنبه ۷ آذر ۱۴۰۰ / ۲۸ نوامبر ۲۰۲۱ /شماره ۹۴۱ / ۸ صفحه / سال سوم/ ۲۰۰۰ تومان

وب گاه امروز: WWW.TODAYONLINE.IR

پرداخت مالیات برای مهاجرت از کشور!

نخبگانی که تمایل جدی برای مهاجرت دارند، باید مالیات سنگینی بابت استفاده از امکانات کشور در سال‌های رشد خود پرداخت کنند. این راهکاری است که اخیرا برای خروج مهاجران از کشور داده شده است

صفحه ۲

«امروز» در مورد سازوکارهای تشویقی دولت برای سازندگان مسکن در بازار اجاره گزارش می دهد ؛

ایجاد تعادل در «اجاره بها» با صنعت «اجاره داری حرفه‌ای»

صفحه۱

یادداشت امروز

دولت و کاهش قیمت اجاره

ابوالفضل شادمان

بر اساس اصل سی و یکم قانون اساسی، «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی‌است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.»همچنین به موجب ماده ۱۳ قانون معطل مانده «ساختار نظام جامع رفاه و تامین اجتماعی»، «شورای عالی رفاه و تامین اجتماعی، به منظور هماهنگی سیاست‌های اجتماعی در حوزه‌های اشتغال، آموزش و پرورش، تربیت‌بدنی، مسکن، بهداشت ودرمان و سایر بخش‌های مرتبط با حوزه تامین اجتماعی شورای عالی رفاه و تامین اجتماعی به ریاست رییس جمهور و دبیری وزیر رفاه و تامین اجتماعی تشکیل می‌ گردد.»

بی گمان، شیوه تامین نیاز ضروری سرپناه و مسکن اما تابع توانمندی مالی افراد و خانوار است و آن دسته از خانوارهای توانمند متناسب با توان مالی و نیاز اجتماعی و فرهنگی خود، مسکن مطلوب خود را چه در قالب رهن و اجاره و چه در قالب خرید تهیه کرده و در آن ساکن می‌شوند.اما اقشار ضعیف جامعه، آنچنان که در کشورهای پیشرفته نیز وجود دارد، نیازمند دریافت کمک‌های دولتی هستند.بررسی‌های علمی حاکی از این است که در اغلب کشورهای پیشرفته جهان، ساز و کار گونه‌ای از مسکن اجتماعی یا همان مسکن حمایتی تعبیه شده و افراد فرودست می‌توانند برای دوره‌ای ۵ تا ۱۰ ساله در مسکن‌های اجتماعی تحت مالکیت شهرداری‌ها یا همان دولت‌های محلی، با پرداخت حداقل اجاره زندگی کرده و در این دوره به ثبات مالی لازم برای اجاره مسکن دلخواه به سیستم اجاره‌داری حرفه‌ای غیردولتی مراجعه کرده یا اینکه منزل مطلوب خود را از بازار مسکن خریداری کنند. در سطح پایین‌تر از مسکن اجتماعی نیز، شاهد فعالیت گرمخانه‌ها و مراکزی شبیه به آن هستیم که نیازهای افراد بی‌خانمان و بیکار را پوشش می‌دهند.اجاره‌داری در بیشتر کشورهای دنیا به صورت یک حرفه است یعنی افراد و شرکت‌هایی وجود دارند که مسکن‌هایی را با هدف اجاره دادن می‌سازند. در کشورهای پیشرفته دولت‌های ملی و محلی (شهرداری‌ها) متولی تولید و مدیریت واگذاری واحدهای اجاره‌ای با نرخ پایین هستند یا اگر بخش خصوصی وارد این عرصه شود، از...

ادامه در صفحه ۳

عضو اتاق بازرگانی تهران: ۷

قیمت‌گذاری دستوری را متوقف کنید

صفحه ۲

اتاق بازرگانی تهران گزارش داد؛

ترکیه هشت برابر ایران به سوریه صادرات دارد!

سازمان بورس: ۲

سود سهام عدالت واریز شد

صفحه ۳

بخشنامه بانک مرکزی در راستای ساماندهی بازار ارز؛

ارز مسافرتی ۲۲۰۰ یورو شد

۸

تخلف و دلالی در خودروهای گذرموقت

صفحه ۲

۲ پیشنهاد متناقض گمرک و اموال تملیکی برای ترخیص خودروهای رسوبی

درآمد فروش خودروها به خزانه می‌رود یا جیب واردکننده؟

صفحه ۲

رییس ستاد مقابله با کرونا در سازمان هواپیمایی:

فعلا محدودیتی در ورود مسافر آفریقایی اعلام نشده است

صفحه ۴

مدیر گازرسانی شرکت ملی گاز ایران:

گازبهای کم‌مصرف‌ها صفر و پرمصرف‌ها ۴ برابر شد

خبر

در «سرزمین ایرانیان» وابسته به بانک گردشگری انجام شد:

برگزاری نخستین راند مسابقات روتکس مکس ۲۰۲۱

اولین دور مسابقات کشوری روتکس مکس ۲۰۲۱
2
1
3

نخستین راند مسابقات کشوری روتکس مکس ۲۰۲۱ با حضور ۲۰ راننده در پیست اتومبیلرانی سرزمین ایرانیان «آی لند » که به همت بانک گردشگری احداث شده است، برگزار شد.

سرزمین ایرانیان (آی‌لند) بزرگ‌ترین شهرک بین‌المللی اقامتی، تفریحی، تجاری، ورزشی، درمانی و آموزشی در ایران است که با مشارکت مالی بانک گردشگری احداث شده و وابسته به گروه‌مالی گردشگری است.بانک گردشگری که به عنوان یک بانک خصوصی زیر نظر بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می کند، همواره حمایت از بخش ورزش کشور را در برنامه ریزی‌ها لحاظ کرده است.

به گزارش روابط عمومی گروه مالی گردشگری، نخستین راند مسابقات کشوری روتکس مکس ۲۰۲۱ با حضور ناظر فدراسیون موتورسواری و اتومبیلرانی و با شرکت رانندگانی از استان های تهران، کرمان و اهواز در پیست بین المللی سوپرکارت سرزمین ایرانیان « آی لند» در دو کلاس DD2 و Senior برگزار شد. در پایان این رقابت هیجان انگیز و در کلاس DD2 به ترتیب سید فرهاد موسوی، حامد شاعری و وحید پایداری به عنوان نفرات اول تا سوم از خط پایان عبور کردند. همچنین در کلاس Senior نیز مهربد شاملی، آرمان رکنی و ایلیا قندهاری رتبه های اول تا سوم را کسب کردند.نفرات برتر این مسابقات مجوز شرکت در مسابقات فینال بزرگ جهانی روتکس مکس که با حضور نمایندگانی از ۶۰ کشور را دریافت کردند که اواخر سال جاری میلادی برگزار می شود. ناظر فدراسیون موتورسواری و اتومبیلرانی ضمن اعلام رضایت خود نسبت به کیفیت برگزاری مسابقات، داوری، ایمنی و زیبایی پیست بین المللی سوپر کارت سرزمین ایرانیان «آی لند» اظهار داشت: برگزاری مسابقات نشان داد که با توجه به امکانات و زیرساخت های موجود در کشور، ایران می تواند به خوبی میزبان مسابقات بین المللی کارتینگ در کلاس های مختلف باشد. حسین زینعلی افزود: ایران در زمینه ورزش کارتینگ در سطح جهانی حرف های بسیاری برای گفتن دارد، اما ضعف هایی نیز در داخل وجود دارد که فدراسیون به آنها اشراف دارد و در حال پیگیری و رایزنی با وزارت ورزش است تا حمایت‌های بیشتری از ورزش کارتینگ و ورزشکاران این رشته شودوی ادامه داد: باید شرایطی فراهم شود تا کارخانه‌های تولیدکننده قطعات خودرو و موتورسیکلت بتوانند به عنوان اسپانسر از نخبگان ورزش کارتینگ کشور حمایت کنند سرزمین ایرانیان (آی‌لند) به عنوان بزرگ ترین شهرک بین‌المللی اقامتی، تفریحی، تجاری، ورزشی، درمانی و آموزشی در ایران، نخستین مجموعه در کشور است که به طور همزمان سه عنوان منطقه نمونه گردشگری بین المللی (مصوبه هیأت دولت)، شهرک نمونه گردشگری (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری) و منطقه ویژه اقتصادی (مصوبه مجلس شورای اسلامی) را دارد.سرزمین ایرانیان (آیلند)، نخستین منطقه‌ویژه‌اقتصادی، تفریحی و گردشگری است که در ۳۵ کیلومتری جنوب غربی تهران، در مجاورت اتوبان تهران–ساوه و در منطقه زرندیه واقع شده است.

«امروز» در مورد سازوکارهای تشویقی دولت برای سازندگان مسکن در بازار اجاره گزارش می دهد ؛

ایجاد تعادل در «اجاره‌بها» با صنعت «اجاره‌داری حرفه‌ای»

امروز- لیلا زمانی

ساختار بازار اجاره اکنون سنتی است، اما در راستای حرفه‌ای کردن بازار اجاره و حمایت از منافع مستاجران، چندی است که طرح «حمایت از اجاره‌داری حرفه‌ای» ارایه شده است.تلاش می شود که با نزدیک کردن این طرح به مرحله اجرا، ضمن حرفه‌ای کردن ساختار سنتی اجاره از طریق افزایش ارکان و بازیگران بازار اجاره و حمایت از عرضه مسکن اجاره‌ای، شرایط به نحوی اصلاح شود که منافع تمام ارکان بازار اجاره در نظر گرفته شود.

بر اساس این طرح قرار است که بازار اجاره با تلاش برای تشویق سرمایه‌گذاران برای ساخت خانه‌های کوچک و قیمت مناسب ساماندهی شود؛ تلاش دولت این است تا با اجرای نظام اجاره‌داری حرفه‌ای از جمعیت مستاجر کشور در برابر افزایش سوداگری مسکن، رشد قیمت اجاره و کمبود عرضه حمایت کند. برای همین از دو سال پیش تلاش شد تا پای سرمایه‌گذاران برای ساخت مسکن استیجاری به وزارت راه و شهرسازی باز شود.

خروج ۶۰ درصدی تقاضا از بازار مسکن و افزایش جمعیت مستأجران در پی کاهش قدرت خرید، تقاضا در بازار اجاره را افزایش داده است و در همین راستا کارشناسان معتقد هستند که موجودی بازار مسکن بهتر است در خدمت عرضه آپارتمان‌های اجاره‌ای قرار بگیرد.

ساختار بازار اجاره اکنون سنتی است و وزارت راه و شهرسازی در راستای حرفه‌ای کردن بازار اجاره و حمایت از منافع مستاجران، پیش‌نویس آیین‌نامه اجرایی «حمایت از اجاره‌داری حرفه‌ای» را برای بررسی و تصویب به هیات دولت ارائه کرده است.

دولت تلاش دارد با تصویب این پیش نویس و نزدیک کردن آن به مرحله اجرا ضمن حرفه‌ای کردن ساختار سنتی اجاره از طریق افزایش ارکان و بازیگران بازار اجاره و حمایت از عرضه مسکن اجاره‌ای، شرایط به نحوی اصلاح شود که منافع تمام ارکان بازار اجاره در نظر گرفته شود. طرح «اجاره‌داری حرفه‌ای» که در آن ساخت خانه‌های استیجاری با حمایت ۱۰۰ درصدی دولت از سازندگان آغاز خواهد شد، هم اکنون در کمیسیون‌های تخصصی دولت مراحل نهایی خود را طی می کند.

در این پیش نویس به دولت اجازه داده شده به منظور حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای اقدام کند، موضوعی که می تواند پای سرمایه گذاران را برای ساخت مسکن استیجاری به وزارت راه و شهرسازی باز کند.

«پروانه اصلانی» مدیر کل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی پیش تر گفته بود که علت اینکه اجاره‌داری به صورت حرفه‌ای در کشور شکل نمی گیرد این است که بازدهی اجاره‌داری در کشور پایین است.

وی توضیح داده که برای رفع این مشکل یک اصلاح آئین‌نامه به هیئت وزیران رفته و مصوب شده است که تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از نهادهای دولتی، غیردولتی، اشخاص بخش خصوصی و تمامی کسانی که حاضرند در بخش اجاره داری سرمایه گذاری کنند زمینی را به صورت اجاره ۹۹ ساله تحویل بگیرند تا در این زمین‌ها خانه بسازند و به بازار اجاره برای ۹۹ سال عرضه کنند.

نگاهی به بازار اجاره در ایران

براساس گزارش منتشرشده از سوی مرکز آمار ایران، در سرشماری سال ۹۵، حدود یک سوم جمعیت تهران اجاره نشین هستند، بنابراین حجم مخاطبان این بازار در کشور بالا است. در ایران به دلیل کمبود واحد مسکونی مناسب برای استفاده از سوی خانوارهای متوسط و ضعیف جامعه، امکان سوءاستفاده سوداگران و افزایش بیش از پیش قیمت‌ها وجود داشته و دارد.

اگرچه بسیاری از کشورها، برای جلوگیری از افزایش قیمت مسکن، صنعت «اجاره‌داری» را راه‌اندازی کرده‌اند، اما در ایران به دلیل وابسته بودن اجاره‌بها به قیمت مسکن و همچنین تاثیر گذاری شاخص‌های کلان اقتصادی برکرایه و دخالت واسطه‌ها در بازار اجاره به نظر می‌رسد که امکان ارایه نسخه سایر کشورها برای اجاره‌داری در ایران، امکان پذیر نیست.

یکی دیگر از دلایل عدم اقبال سرمایه‌گذاران برای ورود به بخش اجاره‌داری شرکتی و صنعت اجاره‌داری در ایران، نرخ‌های بالای مالیاتی است، یکی از ضعف‌های قانونی در این زمینه، صفر بودن نرخ مالیات بر درآمد از محل اجاره دادن واحد مسکونی برای موجران حقیقی است که اگر فردی بخواهد تعداد بالای واحد مسکونی را به صورت حقوقی و شرکتی وارد بازار اجاره کند، مجبور به پرداخت مالیات با نرخ ۲۵ درصد است.

در سایر کشورها

در کشورهای پیشرفته که صنعت «اجاره‌داری» موجب ایجاد تعادل در اجاره‌بها شده، یا دولت‌های ملی و محلی (شهرداری‌ها) متولی تولید و مدیریت واگذاری واحدهای اجاره‌ای با نرخ پایین هستند یا اگر بخش خصوصی وارد این عرصه می‌شود، از حمایت‌ها و یارانه‌های مالیاتی بانکی مواجه است.

قوانین حمایت از اجاره نشین‌ها در اغلب کشورها از سال‌های جنگ جهانی اول تا دهه‌های ۸۰ و ۹۰ میلادی اعمال شده و با توجه به افزایش بیش از حد اجاره‌بها به خصوص در برخی شهرهای پرطرفدار، بار دیگر اعمال قوانین تنظیم و کنترل اجاره در دستور کار قرار گرفته است.

تجربه نشان داده است، ترغیب مالکان به انعقاد قراردادهای طولانی، محدود کردن درصد افزایش اجاره‌بها با توجه به شاخص‌های اقتصادی و حمایت قانونی از مستاجران در جلوگیری از رشد بیش از حد اجاره‌بها در شهرهای بزرگ دنیا موثر بوده است.

مخالفان روش سقف‌گذاری برای اجاره‌بها معتقدند که این سیاست در دهه‌های منتهی به دهه ۹۰ میلادی در اروپا رایج بود و سپس منسوخ شد، اما سیاست کنترل اجاره‌بها در سال‌های اخیر هم در کشورهای اروپایی در حال اجرا است، به عنوان نمونه در فرانسه از سال ۲۰۱۵ کنترل اجاره در مناطقی که تقاضا بیش از عرضه است، اجرا می‌شود و براساس مقررات در هنگام اجاره جدید، اگر صاحبخانه در خانه بهسازی نداشته باشد، آخرین اجاره‌ای که توسط مستاجر قبلی پرداخت شده، می‌تواند براساس شاخص «بنچمارک» برای اجاره‌بها افزایش یابد.

اما بنچمارک به سیستم مقایسه نرخ‌ها براساس ویژگی‌های هر کالا با کالای مشابه گفته می‌شود، به عبارت دیگر شاخص بنچمارک در بخش مسکن مقایسه قیمت مسکن با توجه به ویژگی‌های اختصاصی (سن بنا، متریال ساخت، متراژ بنا و ...) و عمومی (طبقه آپارتمان، محله‌ای که در آن قرار گرفته و ...) آن با سایر مسکن‌های مشابه است که بر اساس این شاخص، سقف اجاره‌بها برای هر محله تعیین می‌شود و بر اساس شاخص بنچمارک برای هر واحد مسکونی نمره اختصاصی نیز در نظر گرفته می‌شود. اما در آلمان از ژوئن ۲۰۱۶ قانون جدیدی در ارتباط با قراردادهای اجاره اعمال می‌شود که به موجب آن امکان ندارد اجاره‌ها بیش از ۱۰ درصد از اجاره مرجع در مناطق محلی تجاوز کند و کنترل اجاره به تمام خانه‌ها به غیر از خانه‌های تازه ساخته شده یا خانه‌های مدرن، اعمال می‌شود.

در هلند حداکثر اجاره بر اساس کیفیت مسکن و کمتر از ۷۱۰ یورو در هر ماه اعمال می‌شود و مقررات اجاره در حال حاضر بیش از ۹۰ درصد از بخش اجاره (بخشی از مسکن اجتماعی و خصوصی) را پوشش می‌دهد.

در امریکا کنترل اجاره بر ساختمان‌هایی که قبل از فوریه سال ۱۹۴۷ ساخته شده‌اند و واحدهای اشغال شده توسط مستاجر که بطور مداوم از قبل اول ژوئیه ۱۹۷۱ (حدودا ۲ درصد از تمام مسکن‌های اجاره‌ای) در آن زندگی می‌کنند، اعمال می‌شود.

طرح اجاره‌داری چه مزایایی برای مستاجران دارد؟

به نظر نمی‌رسد راه حل ساخت و تقویت سمت عرضه کارساز باشد و با توجه به اینکه برخی خانوارها توانایی ورود به بازار مسکن را ندارند، می‌توان با بهبود بازار اجاره از طریق طرح اجاره‌داری حرفه‌ای این مشکل را برطرف کرد. برآورد سهم مستاجران کشور و تهران نشان می‌دهد که در مجموع آن‌ها ۳۸ درصد در کشور و ۴۲ درصد در تهران را تشکیل می‌دهند اما آیا همه این افراد می‌توانند مسکن خریداری کنند؟ آیا سیاست‌گذار تنها باید برای گروهی که توانایی دریافت تسهیلات و پرداخت قسط و خرید مسکن را دارند، برنامه داشته باشد؟ قطعا در این میان گروهی هستند که هیچوقت نمی‌توانند به مسکن ملکی فکر کنند.آیا دولت باید این گروه را رها کند؟

اجاره‌داری حرفه‌ای ؟ این موضوع نخستین بار ۱۴ سال پیش در سال ۱۳۸۷ در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به دایره لغات سیاست گذاران اضافه شد

فخرالدین زاوه، کارشناس بازار مسکن در این خصوص گفت: اولین نکته این است که ما در حوزه تصمیم‌گیران و سیاست‌گذاران بخش مسکن با دو مشکل اساسی مواجه هستیم. یکی از این مشکلات غلبه دیدگاه مهندسی است که سعی بر این دارد که مشکل مسکن را با ساخت و یا تقویت سمت عرضه به تنهایی حل کند. در حالی که ما می‌دانیم که مشکل اصلی بازار مسکن کشور، این است که خانوارهای ما تقاضای مصرفی دارند و بسیاری از آن‌ها توانمندی مالی کافی برای ورود به بازار مسکن را ندارند، بنابراین تقویت سمت عرضه و در نظر نگرفتن سمت تقاضا به نظر نمی‌رسد که کارامدترین راه حل ممکن باشد.

برخی صاحب‌نظران این حوزه بر این باورند که سیاست‌گذار باید در کنار سیاست‌های توسعه مسکن ملکی، بازار اجاره را رها نکند. از سوی دیگر هم‌اکنون پس از ۱۴ سال، معاون وزیر مسکن می‌گوید: طرح اجاره‌داری حرفه‌ای در مراحل نهایی تصویب در دولت قرار دارد.

به طور خلاصه در این طرح، دولت سازوکارهای تشویقی را برای سازندگان فراهم می‌کند تا بخشی از واحدهای خود را به جای بازار فروش در بازار اجاره عرضه کنند. از طرفی در صدر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن نیز به همین موضوع اشاره شده است؛ ماده دوم این قانون تحت عنوان واگذاری زمین تحت تملک دولت با اعمال تخفیف به سازندگان و در نظر گرفتن انواع مشوق‌ها.

به گفته برخی فعالان و کارشناسان صنعت ساختمان، اجاره‌داری حرفه‌ای یکی از روش‌های موفق تامین مسکن استیجاری برای گروهی از جامعه که هیچ‌گاه توانایی خرید مسکن ملکی را ندارند.

فخرالدین زاوه در ادامه صحبت‌هایش افزود: رویکرد دیگری که می‌توان به عنوان نقطه ضعف سیاست‌گذاران در نظر گرفت، این است که بسیاری از تصمیم‌گیرندگان این حوزه علاقه‌مند به حل مشکل مسکن با رویکرد مالکیت هستند. در صورتی که اگر بازار اجاره ما به خوبی ساماندهی شود و نهادهایی مانند اجاره‌داری حرفه‌ای در آن پا بگیرد، نیاز مسکن بسیاری از خانوارها را می‌توان با بازار اجاره پاسخ داد.

رهن و اجاره
خرید و فروش

مسکن استیجاری چه شکلی و چندمتری است؟

«اجاره‌داری حرفه‌ای» یا همان «ساخت خانه‌های استیجاری» برنامه دولت برای افزایش عرضه مسکن و کنترل قیمت‌ها در بازار اجاره است موضوعی که حرف و حدیث‌های زیادی را از ساخت خانه ۲۵ متری تا زندگی کردن مردم در قوطی کبریت سر زبان‌ها انداخته است، فارغ از اینکه عملیاتی‌شدن این قانون روی زمین مانده می‌تواند پایانی باشد بر نگرانی مستاجران از پیداکردن یک سقف در کلانشهری مثل تهران که اتفاقا قرار نیست متراژ آن به ۲۵ متر خلاصه شود.بیش از ۶۰ درصد قیمت تمام شده مسکن در ایران مربوط به زمین است و اگر زمین برای ساخت خانه رایگان باشد می‌تواند تا حدود ۸۰ درصد قیمت ملک را از قیمت ها در بازار آزاد ارزان تر ارائه دهد.

موضوع ساخت «مسکن استیجاری» به صراحت در قانون «ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷» آمده است، اما جامعه سازندگان و سرمایه‌گذاران در سال‌های گذشته از ساخت مسکن استیجاری استقبال نکردند و از قضا دولت‌ها نیز تلاشی برای راضی کردن انبوه‌سازان نداشتند.

وزارت راه و شهرسازی تابستان سال گذشته با دعوت از سرمایه‌گذاران برای تولید مسکن استیجاری در اطلاعیه‌ای اعلام کرد: انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران برای ساخت مسکن استیجاری در کشور امتیازات ویژه‌ای از دولت دریافت می‌کنند.

مدت زمان قراردادهای اجاره تغییر می کند

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: در قانون اجاره‌داری حرفه‌ای، دولت به عنوان تسهیلات‌دهنده و تامین‌کننده زمین، قیمت ثابت برای واحدهای اجاره‌ای تعیین می کند و زمان اجاره را از یک سال به ۳ تا ۵ سال افزایش می‌یابد.

«محمود محمودزاده» معاون وزیر راه و شهرسازی اخیرا تدوین آیین‌نامه اجاره‌داری حرفه‌ای را از برنامه‌های وزارتخانه در بخش ساماندهی بازار اجاره اعلام کرد و گفت: واحدهای مسکونی اجاره‌ای از آنجایی که با حمایت دولت احداث می‌شوند و شامل اراضی با اجاره ۹۹ ساله، تسهیلات ارزان‌قیمت و سایر مشوق‌ها هستند، واحدهایی محسوب می شوند که کاملا قابلیت قیمت‌گذاری دارند.

وی گفته است: در نظر است تا بازار فعلی اجاره با تاسیس شرکت‌های اجاره‌داری ساماندهی شود که به این شرکت‌ها، مشوق‌های مالیاتی ارایه می‌دهند.

بر اساس تدبیر دولت کار این شرکت‌ها به نفع مالکان است و در عین حال دولت، مانع اجاره‌داری سنتی نمی‌شود؛ ولی مشوق‌های مالیاتی که در حوزه اجاره‌داری حرفه‌ای دیده شده است حتما در دوره زمانی مشخص می‌تواند ساماندهی بازار اجاره را در پی داشته باشد.

محمودزاده با یادآوری اینکه بر اساس آخرین آمار بیش از ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خالی در کشور وجود دارد، گفته است: مالکان بخشی از واحدهای مسکونی خالی به لحاظ مشکلاتی که برخی از مستاجران دارند، ترجیح می‌دهند تا از سود اجاره بگذرند و واحد خود را خالی نگه دارند. در حالیکه چنانچه شرکت اجاره‌داری راه‌اندازی شود مالک دغدغه‌ای برای روابط حقوقی با مستاجر ندارد. شرکت اجاره‌دار به نمایندگی از مالک، ملک را اجاره می‌دهد و چنانچه خسارتی به ملک وارد آمده باشد آن را می‌ستاند و حقوق اجاره را در اختیار مالک قرار می‌دهد.

بر اساس اعلام وزارت راه در پیشنهاد جدیدی که اکنون در مراحل تصویب در دولت قرار دارد مشوق‌های مالیاتی و تسهیلاتی برای مالکان درنظر گرفت شده‌است. شرکت‌های بازرسی و کنترل ساختمان در این سیستم‌وارد می‌شوند و سبب می‌شود تا در بلندمدت افرادی که به دنبال سرمایه‌گذاری در حوزه اجاره هستند در این حوزه ورود کنند.

حل مشکل دوره زمان اجاره در اجاره داری حرفه‌ای

معاون وزیر راه و شهرسازی درباره جزییات قانون اجاره داری حرفه ای نیز اظهار داشت: یکی از دغدغه‌هایی که در اجاره‌داری حرفه‌ای حل می‌شود، دوره زمان اجاره است. هم‌اکنون در کشور دوره یکساله اجاره عرفی است که این موارد‌ همگی در ساختار آیین‌نامه جدید برای ساختمان‌های موجود، دیده شده است.محمودزاده گفت: بر این اساس در قانون اجاره‌داری حرفه‌ای مقرر شده تا دولت به عنوان تسهیلات‌دهنده و تامین‌کننده زمین، قیمت ثابت روی واحدهای اجاره‌ای بگذارد و زمان اجاره را از یک سال به ۳ تا ۵ سال افزایش بدهد

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی اضافه کرد: برای آنکه واحدهای جدید و قابل کنترلی تولید شود زمین ۹۹ ساله در اختیار سازندگان قرار می‌گیرد تا هم شرکت‌های سازنده علاقمند در حوزه اجاره‌داری و هم نهادها و سازمان‌ها از این امکان بهره‌مند شوند.

وی افزود: به عنوان نمونه، یکی از نهادهایی که تمایل به ورود به این موضوع را دارد شهرداری‌ها هستند. بر اساس قانون، یکی از وظایف شهرداری‌ها این است که برای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، برنامه‌ریزی و اجرا داشته باشند. برای گروه‌ها در شهرهایی که زمین وجود داشته باشد، اراضی به شکل ۹۹ ساله توسط وزارت راه، تخصیص می‌یابد که هدف از این طرح، حذف قیمت زمین از سبد اجاره خانوار،است.

فاصله تورمی دهک‌ها در آبان افزایش یافت

طبق گزارش مرکز آمار، فاصله تورمی دهک‌ها نسبت به ماه قبل ۰.۴ واحد درصد افزایش داشته است.

به گزارش ایلنا و به نقل از مرکز آمار ایران، بر اساس اعداد مربوط به تورم در میان دهک‌های مختلف هزینه‌ای، فاصله تورمی دهک‌ها در این ماه به ۲.۳ درصد رسید که نسبت به ماه قبل (۲۸ درصد) ۰.۴ واحد درصد افزایش داشته است. فاصله تورمی در گروه عمده «خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات» نسبت به ماه قبل ۱.۱ واحد درصد کاهش و گروه عمده «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» نسبت به ماه قبل ۲۸ واحد درصد کاهش را نشان می‌دهد.محدوده تغییرات تورم دوازده ماهه در گروه عمده «خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات» بین ۶۰.۵ درصد برای دهک‌های دوم و سوم تا ۵۸.۷ درصد برای دهک دهم است.نرخ تورم کل کشور در آبان ماه ۱۴۰۰ برابر ۴.۴۴ درصد است که در دهک‌های مختلف هزینه‌ای در بازه ۴۴.۰ درصد برای دهک‌های هشتم و نهم تا ۴۷.۲ درصد برای دهک دوم نوسان دارد. محدوده تغییرات تورم دوازده ماهه در گروه عمده «خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات» بین ۶۰.۵ درصد برای دهک‌های دوم و سوم تا ۵۸.۷ درصد برای دهک دهم است.