

## اخبار



## سامانه خودنویسی بساط

## دلایلی بازار اجاره مسکن

## رابرچید

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: بساط دلالی و سوداگری در بازار اجاره مسکن همزمان با راه‌اندازی سامانه خودنویس برچیده شد. حسین جنتی با بیان اینکه در حال حاضر روند بازار مسکن بویژه در استان تهران در مقایسه با سایر بازارها مناسب‌تر است، گفت: با توجه به تدابیری که انجام شده و همچنین خودنویس، خوشبختانه بازار مسکن نسبت به سال‌های گذشته آرام‌تر شده و همین موضوع خود باعث شده که نگرانی بخش زیادی از مستأجران برطرف شود.

وی با بیان اینکه اجرای سامانه خودنویس در استان تهران نقش بسیار زیادی در کاهش آثار دلالی و سوداگری در بازار اجاره داشته است، گفت: سامانه خودنویس در استان تهران از اواسط سال گذشته راه‌اندازی شده و اتصال مشاوران املاک به این سامانه توانسته بخش زیادی از نگرانی‌ها را در این بازار کاهش دهد چراکه در سال‌های گذشته مستأجران همواره از حق الزحمه‌های نجومی که از آنها دریافت می‌شد، کله‌مند بودند. جنتی توضیح داد: در آستانه رسیدن به فصل اجاره، بازار مسکن آرام‌تر شده و از سوی دیگر با اجرای طرح ساماندهی بازار زمین مسکن و بازار اجاره و با تعیین سقف اجاره مسکن به طور قطع این بازار با تثبیت قیمت‌ها روبه‌رو خواهد شد.

## ارائه سبد تأمین

## مالی احداث راه‌آهن

## سریع‌السير

## تهران - مشهد

جلسه بررسی نحوه اجرای دستور رئیس‌جمهور برای تسریع در شروع عملیات اجرایی راه‌آهن سریع‌السير تهران - مشهد با حضور امیرمحمود غفاری معاون برنامه‌ریزی و مدیریت منابع وزارت راه و شهرسازی، سید معیاد صالحی مدیرعامل شرکت راه‌آهن ج.ا. ایران، نمایندگان سازمان برنامه و بودجه کشور، وزارت نفت، شرکت ساخت و توسعه زیربناهای حمل‌ونقل کشور و قراقرگ سازندگی خاتم‌الانبیاء برگزار شد.

غفاری با بیان اینکه محور مذکور به طول ۸۷۰ کیلومتر احداث خواهد شد، گفت: بنابراین با توجه به اهمیت آن در جابه‌جایی ۳۱ میلیون نفر مسافر در سال از توجیه لازم برخوردار است. وی با توجه به مطالعات و اقدامات صورت گرفته ظرف بیش از یک سال گذشته بیان کرد: در ماه جاری برنامه عملیاتی اجرای پروژه قطار سریع‌السير تهران - مشهد تدوین می‌شود. معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به حجم بالای منابع مورد نیاز برای اجرای این پروژه گفت: با توجه به اعلام آمادگی سرمایه‌گذاران و بخش‌های فنی و اجرایی داخلی و همچنین اعلام آمادگی سرمایه‌گذاران خارجی برای اجرای این پروژه، سبد تأمین مالی متنوع این طرحی و بزودی برای اتخاذ تصمیم نهایی تقدیم دولت خواهد شد. معاون وزیر راه و شهرسازی، بهره‌گیری کامل از نتایج تجربیات موجود، اتخاذ تدابیر لازم برای انتقال تکنولوژی و مستندسازی لازم تحت یک مدیریت متمرکز و فازبندی عملیاتی پروژه با رویکرد بهره‌برداري کامل هر یک از فازها را از الزامات اجرایی این پروژه دانست. غفاری همچنین با اشاره به برخورداری پروژه قطار سریع‌السير تهران - مشهد از مجوز ماده ۳۱۵ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران یادآور شد: سعی ما بر این است که از حضور کنسرسیوم مشاوران توانمند داخلی و خارجی برای طراحی و نظارت مطمئن و کامل پروژه حداکثر بهره‌ر داشته باشیم. وی خاطرنشان کرد: این معاونت با ترکیب همه منابع و روش‌های تأمین مالی ممکن از جمله انواع نفت، منابع عمومی نسبت به تهیه سبد متنوع تأمین مالی راه‌آهن تهران - مشهد اقدام می‌کند.



عکس: سجاد صفری / ایران

## وضعیت اجاره‌نشین‌ها در دولت گذشته وخیم شد

روند تغییرات قیمت اجاره در کشور از ابتدای دهه ۹۰ تا ۱۴۰۰ به‌طور مداوم افزایش یافته و مبلغ اجاره یک متر واحد مسکونی در کشور از ۴۶۰۰ تومان در سال ۹۱ به ۲۱ هزار و ۶۰۰ تومان در تهران از ۱۵ هزار به بیش از ۱۰۰ هزار تومان در ابتدای سال ۱۴۰۰ رسیده است

## گزارش

کاهش ساخت و عرضه مسکن مخصوص تأمین مسکن برای مستأجران و اقشار کم‌درآمد، علاوه بر تأثیر بر افزایش قیمت نجومی مسکن موجب بالا رفتن قیمت اجاره‌ها شد، به‌طوری که در ۱۰ سال اخیر اجاره‌بهای مسکن در کشور و در شهر تهران بیش از ۶ و ۳ برابر شده است. با افزایش تعداد مستأجران و ناتوانی در خرید مسکن، قیمت اجاره‌ها از سال ۹۱ تا سال ۱۴۰۰ به‌طور مداوم رشد داشته و این رشد قیمتی، بار مالی زیادی را بر مستأجران تحمیل کرده است. علاوه بر رکود ساخت و ساز، بی‌قانونی و در واقع عدم نظارت بر بازار مسکن و نوعی راه‌شدگی این بازار موجب تشدید فشار بر مستأجران شده که آثار و تبعات آن با وجود ثبات قیمت و کاهش شتاب رشد

نورم مسکن در یک سال اخیر، همچنان در بازار اجاره دیده می‌شود. براساس آخرین آمار رسمی از بازار مسکن که بانک مرکزی منتشر کرده است، رشد نقطه به نقطه تورم در فروردین ماه سال جاری در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۳۵٫۲ و ۵۲٫۴ درصد است. آمارهای بانک مرکزی کاهش شدید تولید مسکن در دولت‌های یازدهم و دوازدهم را نشان می‌دهد، به‌طوری که از سال ۹۳ تا ۹۹ت مجموع ۴۴۳ هزار و ۵۶۲ دستگاه ساختمان توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شده است.

روند تغییرات متوسط قیمت اجاره در هر مترمربع زیربنای مسکونی در شهرهای کشور از سال ۹۱ تا سال ۹۹ افزایشی بود و از ۴۶۰۰ تومان در سال ۹۱ به ۲۱ هزار و ۶۰۰ تومان در سال ۹۹ رسیده است. بیشترین افزایش قیمت مسکن در شهرهای کشور در سال ۹۹ و همزمان

با افزایش تقاضا برای مسکن و به تبع افزایش قیمت مسکن رخ داد. در این سال با رشد قیمت مسکن، اجاره‌بها نیز ۲۵٫۸ درصد افزایش یافت. بیشترین رشد قیمت مسکن در شهرهای کشور، ساختمان توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تکمیل شده است.

با بررسی روند تغییرات اجاره مسکن در سال‌های گذشته، می‌توان دریافت که بازار اجاره‌مسکن در این سال‌ها همواره افزایشی بوده ولی شدت آن به میزان تغییر قیمت مسکن وابسته بوده است. با جهش قیمت‌ها اجاره‌بها نیز افزایش پیدای می‌کند و بلندمدت رشد اجاره‌ها متناسب با قیمت مسکن خواهد بود که در دهه ۹۰ این موضوع مشخص است. کاهش عرضه مسکن اجاره‌نشینی را افزایش می‌دهد، افزایش تقاضا برای واحدهایی اجاره‌ای قیمت اجاره را بالا

## ورود ۱۰۰۰ کامیون تولیدی به شبکه ترانزیتی کریدور شمال-جنوب

کالاهایی ترانزیتی و کالاهایی که از مبدأ بنادر چین و هند در بنادر جنوبی کشور تخلیه می‌شوند با بهره‌گیری از کامیون‌های جدید به مقاصد خود حمل می‌شوند



در راستای توسعه ترانزیت و حمل‌ونقل لجستیکی یکپارز دستگاه کامیون نو برای تحقق عملیات حمل‌ونقل در کریدور شمال- جنوب به متقاضیان واگذار می‌شود. کشتیرانی جمهوری اسلامی کامیون‌ها را از تولیدکنندگان خریداری و آنها را با شرایطی به متقاضیان واگذار می‌کند. بر اساس این گزارش تا پایان سال، یکپارز دستگاه کامیون به ناوگان ملکی حمل بار جاده‌ای کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران ملحق خواهد شد. بنا بر اعلام کشتیرانی، با مجوزی که دولت برای شرکت‌های حمل‌ونقل جاده‌ای صادر کرده است، ۱۰۰ دستگاه کامیون دیگر نیز به صورت وارداتی به این چرخه اضافه خواهند شد تا حمل بار کامیون ملکی، فعالیت خود را در عرضه حمل‌ونقل چندوجهی تقویت کند.

برای ایجاد انگیزه بیشتر برای کامیونداران کشور، مقرر شده مالکیت کامیون‌های این شرکت پس از ۳ الی ۶ سال و بسته به نحوه فعالیت رانندگان، به آنان منتقل شود. اکنون مدیرعامل شرکت حمل‌ونقل جاده‌ای کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران، از آغاز تحویل کامیون‌های این شرکت به رانندگان خبر داده و گفت: آماده واگذاری تعداد بیشتری از کامیون‌های ملکی شرکت به رانندگان و متقاضیان جدید هستیم.

وی افزود: طی فراخوان مجدد، آماده واگذاری تعداد بیشتری کامیون هستیم، به نحوی که کامیون‌های تولید شرکت سابقا در این طرح به متقاضیان واگذار می‌شود.

این مقام مسئول ادامه داد: این کامیون‌ها به سه صورت یک چادردار باشند مالکیت کامیون به آنان واگذار خواهد شد. وی سیاست کلی گروه کشتیرانی را تقویت ناوگان جاده‌ای به منظور تبدیل شدن به یک شرکت حمل‌ونقل چندوجهی دانست و ادامه داد: با دریافت پیش پرداخت هر کامیون موجود، یک کامیون جدید برای واگذاری خریداری شده و به متقاضی بعدی واگذار می‌شود. این مقام مسئول، دیگر اقدامات صورت گرفته را آغاز نصب GPS روی کامیون‌ها عنوان کرد و گفت: در این خصوص با یکی از شرکت‌های داخلی قراردادی منعقد شده و نصب این دستگاه‌ها نیز آغاز شده است.

وی به دریافت مجوزهای حمل‌ونقل داخلی و بین‌المللی برای شرکت تحت مدیریت خود نیز اشاره کرد و افزود: با توجه به اینکه هدف گروه کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران از تأسیس شرکت حمل‌ونقل جاده‌ای، حمل‌ونقل DOOR TO DOOR است، مقرر شده در آینده نزدیک برخی از کامیون‌ها در مسیرهای بین‌المللی نیز فعال شوند؛

به عبارتی کالاهایی که از سوی ناوگان کشتیرانی از مبدأ بنادر چین یا هند در بنادر جنوبی کشور تخلیه می‌شوند با بهره‌گیری از کامیون‌های گروه کشتیرانی به مقاصد خود حمل می‌شوند. همچنین افزایش ترانزیت نیز از این طریق حمل خواهند شد تا زنجیره لجستیکی گروه کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران تکمیل شود. بنا بر این گزارش، با توجه به درخواست برای دریافت کامیون، تعداد بیشتری افزایش سرعت حمل به داخل کشور و همچنین افزایش ترانزیت، مورد نیاز است. در حال حاضر بیش از ۹ میلیون تن ترانزیت از مسیر جاده‌ای است که تأمین کامیون از مبدأ تخلیه بار و بارگیری به مقاصد مختلف در رشد ترانزیت بخصوص در مسیر کریدور شمال-جنوب نقش مهمی دارد.



کاهش ساخت و عرضه مسکن بخصوص تأمین مسکن برای مستأجران و اقشار کم‌درآمد، علاوه بر تأثیر بر افزایش قیمت نجومی مسکن موجب بالا رفتن قیمت اجاره‌بها شد، به‌طوری که در ۱۰ سال اخیر اجاره‌بهای مسکن در کشور و در شهر تهران بیش از ۶ و ۳ برابر شده است

یافته است، به‌طوری که در زمستان ۹۶ مبلغ اجاره به رشد ۹ درصدی می‌رسد. در تابستان ۹۷ این رشد به عدد ۱۱٫۲ رسیده و در بهار ۹۸ رشد ۱۷٫۴، در بهار ۱۴۰۰ رشد ۲۳٫۳ درصدی را تجربه می‌کند. بیشترین رشد فصلی مبلغ اجاره در شهر تهران، طی زمستان ۱۳۹۲ تا زمستان ۱۴۰۰ در بهار ۱۴۰۰ با رشد ۲۳ درصدی بوده است.

از سال گذشته و همزمان با کند شدن شتاب رشد تورم مسکن، تورم اجاره‌بها نیز از شتاب دهه گذشته افتاده است. اما تورم بیش از ۴ و ۵۰ درصدی در تهران و سایر شهرهای کشور، همچنان برای اجاره‌نشینی تورم بالایی است و از این رو تلاش دولت این است که علاوه بر افزایش ساخت مسکن، ساماندهی بازار

رانیز اجرا کند. یکی از اصلی‌ترین برنامه‌های دولت سیزدهم ساخت چهار میلیون مسکن بود است. بنا بر اظهارات رئیس‌جمهور، تا پیش از این دولت، میانگین سالی ۲۵۰ تا ۴۰۰ هزار واحد مسکن ساخته شده است، بر این اساس کمبود در تولید مسکن کاملاً احساس می‌شود.

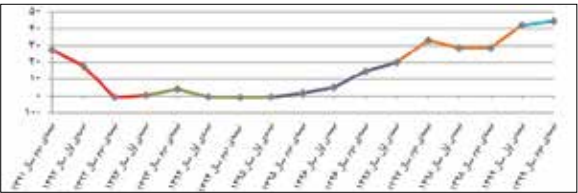
اکنون براساس اجرای نهضت ملی مسکن، ساخت و ساز به حدود ۲ میلیون مسکن و ۶۰۰ هزار واحد رسیده است. در بازار نیز با تصویب قانون ساماندهی، نظارت بر بازار و کاهش هزینه‌های مستأجران موردنظر است.

روز گذشته در جلسه شورای مسکن راهکارهای رفع مشکلات بازار مسکن و اجاره‌بها با ابلاغ قانون ساماندهی

بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها بررسی شد. در این نشست، موضوع فرایند اجرای نهضت ملی مسکن برای تأمین مسکن متقاضیان، تکمیل مسکن مهر، سازکارهای مشارکت بیشتر مردم در ۱۳۹۲ تا زمستان ۱۴۰۰ افزایشی بوده و از ۱۵ هزار و ۷۰۰ تومان در زمستان ۱۳۹۲ به ۱۶۰ هزار تومان در زمستان ۱۴۰۰ رسیده است. در زمستان سال ۹۶ به علت رشد و جهش قیمت مسکن متوسط مبلغ اجاره افزایش یافته است و از این سال تا سال ۱۴۰۰ شدت رشد نرخ اجاره‌بها بی‌تراست. از ابتدای سال ۱۳۹۶ و با شروع رشد قیمت مسکن، مبلغ اجاره نیز افزایش

## رشد متوسط قیمت اجاره یک متر واحد مسکونی در شهرهای کشور

از نیمه دوم سال ۹۱ تا نیمه دوم سال ۹۹



روزهای اخیر بعد از رفت و برگشت‌ها برای رفع اشکالات و ایرادها، توسط شورای نگهبان تأیید شد. براساس اعلام مسئولان وزارت راه و شهرسازی، با ابلاغ این طرح بخشی از مشکلاتی که هم‌اکنون در بازار اجاره، زمین و مسکن وجود دارد، رفع خواهد شد. طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، طرح مجلس بود که توسط کمیسیون عمران و با همکاری وزارت راه

و شهرسازی تدوین شد. بخشی از ویژگی‌های این طرح شامل تقویت بازار اجاره از طریق ارائه مشوق به موجران، استفاده از ظرفیت شهرداری‌ها برای شناسایی خانه‌های خالی و هزینه این بخش از مالیات برای احیای بافت‌های فرسوده شهری و ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت، الزام تمامی دستگاه‌های اجرایی برای ارائه رایگان اطلاعات موردنیاز در سامانه ملی املاک و اسکان و پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی برای عدم درج اطلاعات در سامانه و خوداظهاری در سامانه ملی املاک و اسکان می‌شود.

همچنین، تقویت سامانه ملی املاک و اسکان جهت شناسایی خانه‌های خالی، تکمیل سامانه ملی املاک و معاملات املاک و مستغلات کشور و ضمانت اجرایی برای ثبت قراردادها و ارائه راهکارهایی برای الزام‌آور شدن این راهکارها از مواردی است که در این طرح به‌آن توجه جدی شده است.

براساس بندهایی از این طرح، همه قراردادها اعم از اجاره و خریدوفروش باید در سامانه ثبت شوند و با اخذ کد رهگیری امکان ارزیابی آنچه در بازار مسکن می‌گذرد، وجود دارد. براساس این طرح، رتبه‌بندی مشاوران املاک براساس میزان رضایتمندی مشتریان انجام خواهد شد.

انتظار این است که با افزایش تولید مسکن، خانه‌ها در بخش‌های متقاضیان در قالب نهضت ملی مسکن و اجرای قانون ساماندهی بازار، در بازار اجاره، مانند بازار معاملات ثبات قیمتی حاکم شود و از افزایش فصلی قیمت اجاره جلوگیری شود.

## ۲۵۰ هزار میلیارد تومان جریمه مالیاتی بانک‌های متخلف در برنامه نهضت ملی مسکن



دولتی و خصوصی، در صرف‌فصل‌های تسهیلات ساخت خود مالکی، مشارکت نهضت ملی مسکن، تسهیلات مسکن شهری، مسکن روستایی، ودیعه مسکن و حوادث غیرمترقبه ۱۸، ۹۷۸، ۱ میلیارد ریال بوده است. عملکرد بانک‌ها در نهضت ملی مسکن چندان رضایت‌بخش نبوده و مانند آمارهای قبلی از بین ۲۶ بانک، ۱۸ بانک عملکردشان در این بخش صفر بوده است. بانک‌های مسکن، سپه، ملی، تجارت، ملت، صادرات، صنعت و معدن و توسعه صادرات تنها بانک‌هایی بودند که در تاریخ منتهی به ۳۱ فروردین ماه امسال جمعاً ۵۹۶، ۵۷۷، ۱ میلیارد ریال تسهیلات در نهضت ملی مسکن پرداخت کردند.

جمع تسهیلات مسکن شهری پرداخت‌شده توسط ۲۶ بانک، ۹۷۰، ۱۰۰۹۸، ۱ میلیارد ریال بوده است، البته در این مورد هم ۵ بانک عملکردشان صفر بوده و در حوزه مسکن روستایی هم تنها ۹ بانک نسبت به پرداخت تسهیلات به متقاضیان این بخش اقدام کرده‌اند؛ مجموع تسهیلات پرداختی در مسکن روستایی توسط بانک‌ها ۲۸۹، ۵۱۳، ۱ میلیارد ریال بوده است. بر همین اساس نیز بانک مسکن ۷۲۲، ۵۲۰، ۱ میلیارد ریال، مسکن بانک ۲۳۳، ۷، ۵ میلیارد ریال، بانک سپه ۸۳۸، ۴۸، ۱ میلیارد ریال، بانک رفاه کارگران ۱۹۳، ۳۳، ۱ میلیارد ریال، بانک ملی ۱۶۳، ۴۶۰، ۱ میلیارد ریال، بانک تجارت ۵۵۰، ۷۴۵، ۶۵ میلیارد ریال، بانک ملت ۳۴۰، ۶۲، ۱ میلیارد ریال، بانک صادرات ۱۹۵، ۵۵، ۱ میلیارد ریال و بانک کشاورزی ۷۴۴، ۱۸، ۱ میلیارد ریال تسهیلات مسکن روستایی را پرداخت کرده‌اند. مجموع تسهیلات ودیعه مسکن پرداختی توسط بانک‌ها تا پایان فروردین ماه سال جاری نیز ۹۹۳، ۳۲۸، ۱ میلیارد ریال بوده است؛ در این بخش هم عملکرد تعدادی از بانک‌ها صفر بوده است.

طبق قانون جهش تولید مسکن باید بانک‌ها ۲۰ درصد از تسهیلات خود را به بخش مسکن اختصاص دهند اما طبق بررسی‌های صورت گرفته و طبق آمار بانک مرکزی از ۲۶ بانکی که باید تسهیلات پرداخت کنند، ۱۸ بانک سهم صفر درصدی در پرداخت تسهیلات دارند. سید ابراهیم ربیعی، رئیس‌جمهور، در یکی از جلسات شورای عالی مسکن، در این خصوص گفت: «متأسفانه عملکرد برخی بانک‌ها در ارائه تسهیلات قابل قبول نیست، برخی بانک‌ها به جای پرداخت تسهیلات مسکن به تسهیلات پرداختی نهضت ملی مسکن ارائه کرده‌اند.»

به گفته سید احسان خاندوزی وزیر امور اقتصادی و دارایی، بانک‌ها طبق قانون جهش تولید مسکن باید قطعاً در پرداخت تسهیلات ساخت طبق پروژه‌های نهضت ملی مسکن همکاری کنند که برای بررسی‌ها به نظر می‌رسد در این زمینه همکاری نداشته‌اند. طبق قانون جهش تولید مسکن اگر بانک‌ها در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن همکاری نکنند، مشمول جریمه می‌شوند که اگر همچنان این عدم همکاری ادامه یابد از آنها باید جریمه دریافت شود. همکاری بانک‌ها در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن زمین‌ساز افزایش سرعت ساخت می‌شود.

محمدرضا مهدیار آسماعیلی، مدیرعامل صندوق ملی مسکن این‌که جریمه مالیاتی بانک‌هایی که تسهیلات مسکن ندادند، طی سال‌های ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ حدود ۲۵۰ هزار میلیارد تومان است، گفت: بانک‌ها با روش‌های حقوقی به‌دنبال لغو بخشی از قانون جهش تولید مسکن هستند.

آمارهای جدید از عملکرد بانک‌ها در خصوص مشارکت در قانون جهش تولید مسکن تا پایان فروردین سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که جمع تسهیلات پرداختی ۲۶ بانک