



**تأمین ۸۳۸ هزار و ۲۷۹ قطعه زمین روستایی نهضت ملی مسکن**

غلامرضا صالحی رئی‌س بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، عملکرد آن بنیاد را در ساخت واحدهای مسکونی روستایی و شهری نهضت ملی مسکن تشریح کرد. رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با بیان اینکه از ابتدای دولت سیزدهم تاکنون ۸۱۶ هزار و ۹۸۷ واحد مسکونی روستایی و شهری توسط آن بنیاد در سراسر کشور وارد فرآیند ساخت شد، گفت: از تعداد واحدهایی که در حال ساخت هستند تاکنون ۳۱۲ هزار و ۷۳۴ واحد تکمیل و تحویل متقاضیان شده و ۵۰۴ هزار و ۲۵۳ واحد در دست اجراست.

صالحی ادامه داد: از واحدهای تکمیل و بهره‌برداری شده توسط بنیاد مسکن ۲۹۳ هزار و ۵۲۴ واحد روستایی و ۱۹ هزار و ۲۱۰ واحد شهری است.

این مقام مسئول توضیح داد: از واحدهای در دست اجرا نیز ۲۵۲ هزار و ۱۵۳ واحد روستایی و بقیه شهری هستند.

رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در توضیح تأمین زمین توسط آن بنیاد به میزان یک میلیون قطعه در روستاها طی دو سال گذشته و امسال گفت: بنیاد مسکن تعهد کرده در دو سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ به میزان یک میلیون قطعه زمین روستایی برای واگذاری به واجدان شرایط تأمین کند که تاکنون ۳۲۸ هزار و ۲۷۹ قطعه زمین روستایی تأمین شده است.

### رفع مشکلات فرودگاه‌های سیستان و بلوچستان

سومین نشست شورای معاونین شرکت فرودگاه‌ها و ناوبری هوایی ایران با موضوع رفع مشکلات فرودگاه‌های سیستان و بلوچستان در راستای محر و میت زدای استان برگزار شد و در این جلسه رضا نجخوانی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل این شرکت بر اجرای پروژه‌های عمرانی و توجه به نیازهای فرودگاه زاهدان و سایر فرودگاه‌های این استان با توجه به اولویت‌های شرکت فرودگاه‌ها تأکید کرد.

وی محرومیت‌زدایی سیستان و بلوچستان را نیازمند توجه به رفع موانع حمل و نقل استان بویژه حمل‌ونقل هوایی دانست و گفت: همه پروژه‌ها و مشکلات فرودگاه‌های این استان باید با اولویت‌بندی و انتخاب پیمانکاران و مشاوران خوش سابقه و با نظارت و ارزیابی‌های دقیق پیگیری شود. نجخوانی، مدیرکل فرودگاه‌های استان را مسئول پیگیری انجام پروژه‌ها و رفع مشکلات فرودگاه‌های این استان معرفی کرد.

### عملیات اعزام حج تمتع ۱۴۰۳ به پایان رسید

هوایمایی جمهوری اسلامی ایران (هما) اعلام کرد: عملیات اعزام زائران بیت‌الله الحرام سال ۱۴۰۳ که در ۲۴ اردیبهشت شروع شده بود، با اعزام آخرین گروه زائران استان تهران به پایان رسید. در این عملیات بیش از ۸۸ هزار زائر حج تمتع از ۲۱ فرودگاه کشور به عربستان اعزام شدند. براساس اعلام هما، بازگشت حجاج به کشور از یکم تیرماه آغاز خواهد شد و تا ۲۲ تیرماه سال جاری ادامه خواهد داشت.

### زیرساخت

سه‌شنبه ● ۲۲ خرداد ۱۴۰۳ ● شماره ۲۴۲



روایت فعالان ملیکی از کم‌وکیف قانون «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها»

# اثر تعیین نرخ قانونی برای بازار اجاره

- **واسطه‌های ملیکی**: تعیین سقف مجاز برای افزایش اجاره‌بها در کاهش التهاب تابستانی این بازار مؤثر است
- **شورای هماهنگی مسکن استان تهران** افزایش نرخ اجاره‌بها در تهران را ۲۶ درصد و در شهرهای استان تهران ۲۴ درصد تعیین و مصوب کرد

## گزارش

قانون «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» که اردیبهشت ماه امسال در مجلس تصویب و چند روز بعد از سوی شورای نگهبان تأیید و ابلاغ شد، به گفته گروهی از فعالان و واسطه‌های بازار مسکن، می‌تواند منجر به کاهش التهاب تابستانی در این بخش شود. روایت فعالان بازار مسکن از وضعیت بازار اجاره، کمتر از یک ماه مانده به شروع فصل تابستان تا بستنی در این بخش مستأجرها در خانه‌های استیجاری، نشان می‌دهد، امسال هم تب اجاره‌بها بخصوص در کلانشهرها و شهرهای بزرگ بالاست و ابلاغ به‌وقع سقف‌های مجاز و قانونی برای افزایش اجاره‌بها می‌تواند تورم در این بخش را تا حد زیادی کنترل کند.

آنها معتقدند در شرایط فعلی که بازار اجاره دست‌کم از سه ناحیه تحت فشار قرار دارد، تعیین سقف قانونی برای افزایش اجاره‌بها و کنترل بازار از این روش می‌تواند شرایط را برای مستأجرها بهتر کند. بازار اجاره امسال هم به دلیل پیامدهای ناشی از تورم عمومی، اثر رشد قیمت مسکن در سال‌های قبل و همچنین افزایش تقاضا به دلیل ضعف قدرت خرید در بازار مسکن ملیکی،

شرایط دشواری را پیش‌روی مستأجرها قرار داده است؛ شرایطی که نیازمند ساماندهی از طریق اجرای قانون و ابلاغ هرچه زودتر نرخ‌های قانونی برای تعیین میزان منطقی و مجاز افزایش اجاره‌بها در سال جاری است.

#### مبنای منطقی برای نرخ اجاره

در قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، برای نرخ‌گذاری در بازار اجاره، یک مبنای منطقی، یعنی «افزایش براساس نرخ تورم عمومی» لحاظ شده است. واسطه‌های ملیکی می‌گویند همین مبنای درست می‌تواند در سال جاری، منجر به رعایت نرخ قانونی از سوی موجرها شود. براساس ماده ۷ این قانون، میزان اجاره‌بهای واحدهای مسکونی

براساس نرخ تورم عمومی در استان‌ها تعیین می‌شود. به این صورت که در شهرها و استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه در آنها بالاتر از ۲۰ درصد است، تورم مجاز اجاره‌بها یا میزان افزایش اجاره‌بها در سال جاری نسبت به سال قبل با نرخ ۵۰ تا ۱۰۰ درصد میزان تورم عمومی تعیین خواهد شد. براساس نرخ تورم عمومی کشور در یک‌سال اخیر، همه استان‌ها مشمول این قانون خواهند شد.

واسطه‌های بازار معاملات مسکن شهر تهران معتقدند: اگرچه ضوابط سال‌های قبل جهت تعیین حد مجاز برای افزایش اجاره‌بها در آمار کلی مربوط به میزان رشد اجاره‌بها منعکس نشد و تورم سالانه در بازار اجاره در سه سال گذشته بیش از نرخ قانونی تعیین شده بود، اما با

## در راستای

اجاره‌بها در شرایطی به تصویب رسیده و میزان نیز بیشتر می‌شد. ضمن آنکه به گواهی آنها در مناطق ضعیف، همین نرخ‌ها (۲۵ درصد در تهران و ۲۰ درصد در سایر شهرها) مبنای عمل موجرها برای افزایش بهای اجاره قرار گرفت و در برخی موارد حتی کمتر از این میزان رقم خورد. با این حال به اذعان آنها از آنجا که در قانون جدید مبنای منطقی یعنی افزایش اجاره‌بها با توجه به نرخ عمومی خود، از سوی دیگر، ضابطه جدید، قانون مصوب مجلس شورای اسلامی است و به لحاظ اجرایی نیز ضمانت بالتری نسبت به دستورالعمل‌های قبلی دارد.

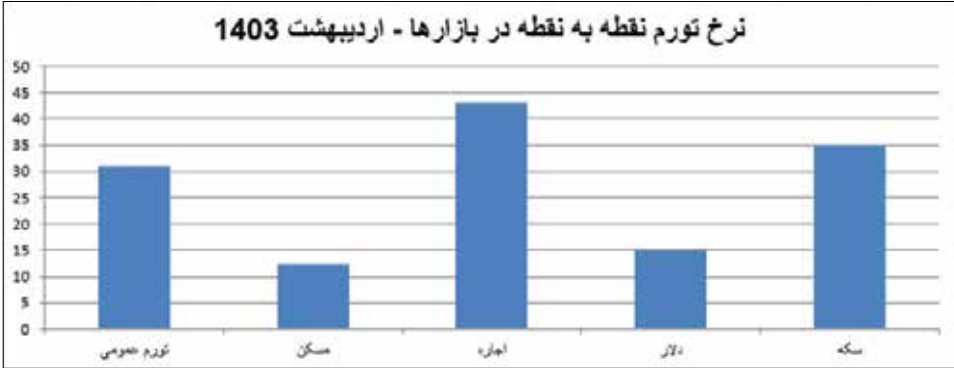
با توجه به اینکه شورای مسکن استان‌ها و استانداری‌ها مسئول تعیین نرخ سقف اجاره‌بها شده‌اند، برخی استان‌ها این نرخ را برای امسال اعلام کرده‌اند. در استان تهران نیز شورای عالی مسکن استان نرخ افزایش مجاز اجاره‌بها را برای امسال اعلام کرد. بر این اساس شورای هماهنگی مسکن استان تهران، افزایش نرخ اجاره‌بها در تهران را ۲۶ درصد و در شهرهای استان تهران ۲۴ درصد تعیین و مصوب کرد. در مرحله بعدی این مصوبه در شورای عالی مسکن کشور نهایی شده و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

#### چرا اجاره‌نیازمند نرخ قانونی است؟

قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و

### وضعیت تورم عمومی، مسکن و اجاره

براساس آمارهای رسمی، نرخ تورم عمومی در سال ۱۴۰۲ معادل ۴۰٫۷ درصد بود. به این معنا که بهای کالاها و خدمات در کشور در سال گذشته تا مرز ۴۱ درصد رشد کرد. این در حالی است که براساس آخرین آمارهای منتشر شده از سوی مرکز آمار ایران در گزارش خاص مصرف‌کننده، در اردیبهشت ماه ۱۴۰۳ نرخ تورم عمومی نقطه به نقطه به ۳۱ درصد رسیده است. بنابراین در راستای اجرای ماده ۷ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها در صورتی که نرخ تورم عمومی براساس تورم نقطه به نقطه (اردیبهشت ماه امسال ملاک عمل برای نرخ‌گذاری قانونی در بازار اجاره قرار بگیرد به‌طور متوسط اجاره بها در شهرهای کشور بین حدود ۱۵ تا ۳۰ درصد، می‌تواند افزایش یابد. واسطه‌های ملیکی می‌گویند همین حالا نیز بازار افزایشی حول و حوش ۲۰ تا ۳۰ درصدی را در نرخ‌های اجاره، درنظر دارد؛ به این معنا که موجرها در فایل‌هایی که برای اجاره به بازار عرضه می‌کنند، این میزان را برای افزایش اجاره‌بها نسبت به رقم اجاره‌بهای سال قبل در نظر دارند. از این رو به نظر می‌رسد با تعیین این نرخ منطقی، تبعیت بازار از قانون جدید بیش از قوانین قبلی باشد. از سوی دیگر، نگاهی به آمارها نشان می‌دهد متوسط قیمت مسکن در شهر تهران از رقم ۷۵ میلیون و ۳۲۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع در اردیبهشت ماه سال گذشته، به رقم ۸۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان در اردیبهشت ماه امسال، افزایش یافته است. یعنی حول و حوش ۱۲٫۴ درصد رشد داشته است. اما تورم اجاره در یک‌سال گذشته یعنی اردیبهشت ماه امسال نسبت به اردیبهشت ماه سال قبل براساس آمارهای رسمی، حدود ۴۳ درصد بوده است. با مقایسه این ارقام تورمی، فعالان و کارشناسان بازار مسکن معتقدند هم‌اکنون تورم اجاره از تورم عمومی و تورم مسکن نقطه به نقطه سبقت گرفته است و اعمال سیاست‌های درستی مانند ابلاغ نرخ مجاز و قانونی برای افزایش اجاره‌بها می‌تواند از شدت التهاب در بازار اجاره امسال بکاهد. ترکیب کاهش نرخ تورم عمومی، فرود تورم مسکن و همچنین اجرای سیاست کنترل بازار اجاره از مسیر ابلاغ و اجرای سقف قانونی و مجاز افزایش اجاره‌بها می‌تواند شرایط را برای مستأجرها در بازار اجاره بهبود دهد.



تعیین مبنای منطقی برای میزان مجاز افزایش اجاره‌بها در قانون جدید، به‌طور قطع اثرگذاری این قانون در بازار به نفع مستأجرها بیش از ضوابط قبلی خواهد بود.

از سال ۹۹ هم‌زمان با اوج گیری و شیوع بیماری کرونا در کشور، دولت به‌منظور حمایت از مستأجرها سقف مجاز برای افزایش اجاره‌بها در تهران را ۲۵ درصد و برای سایر شهرها ۲۰ درصد تعیین کرد. این سقف مجاز برای سال‌های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ تمدید شد. با این حال، آمار رسمی مربوط به تورم اجاره در هر کدام از این سال‌ها نشان داد اجاره‌بها در شهرهای کشور بیش از این میزان رشد داشته است. واسطه‌های بازار مسکن در این باره می‌گویند: اگر این نرخ در سال‌های قبل

برنامه‌ریزی انتخاب سرمایه‌گذار برای بیش از ۳۰ طرح سرمایه‌گذاری به ارزش بالغ بر۵۱ همت، انتقاد بیش از ۱۳ همت قرارداد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و مردمی در زیرساخت‌ها و رونب‌های بندری و ایجاد ظرفیت عملیاتی معادل یک میلیون و ۲۶۰ هزار تن در قالب قراردادهای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و مردمی در طول دولت سیزدهم اشاره کرد.

## برای

**نخستین بار**
**ساخت چهار**
**کشتی در**
**دریای خزر**
**به عنوان یک**
**کار راهبردی**
**با بهره‌گیری**
**از توانمندی**
**داخلی**
**شروع**
**است**

برنامه‌ریزی انتخاب سرمایه‌گذار برای بیش از ۳۰ طرح سرمایه‌گذاری به ارزش بالغ بر۵۱ همت، انتقاد بیش از ۱۳ همت قرارداد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و مردمی در زیرساخت‌ها و رونب‌های بندری و ایجاد ظرفیت عملیاتی معادل یک میلیون و ۲۶۰ هزار تن در قالب قراردادهای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و مردمی در طول دولت سیزدهم اشاره کرد.

برنامه‌ریزی انتخاب سرمایه‌گذار برای بیش از ۳۰ طرح سرمایه‌گذاری به ارزش بالغ بر۵۱ همت، انتقاد بیش از ۱۳ همت قرارداد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و مردمی در زیرساخت‌ها و رونب‌های بندری و ایجاد ظرفیت عملیاتی معادل یک میلیون و ۲۶۰ هزار تن در قالب قراردادهای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و مردمی در طول دولت سیزدهم اشاره کرد.

#### تدوین طرح جامع بنادر کشور

در خصوص تدوین طرح جامع بنادر کشور نیز اقدامات مهمی صورت گرفته است که عبارتند از: آغاز تدوین و به‌روزرسانی طرح‌های جامع بنادر کشور با رویکرد نوین با تأکید بر انطباق‌پذیری و چابک‌سازی، انجام مطالعات مفهومی و توجیهی ایجاد مجتمع بندری مکران و آغاز تدوین طرح جامع مجتمع بندری مکران، انجام امکان‌سنجی و طرح جامع بندر جدید لنکه و بندر خلیج فارس، انجام طرح جامع توسعه‌های کلان (۲۴۰۰ هکتاری شهید رجایی)، بازنگری طرح ساماندهی بندار کوچک (بنادر ارتقای دیلم، خمیر، بوموسی) و…



داد: از این تعداد ۴۰ فروند در بنادر کشور به بهره‌برداری رسیده است. صفایی در خصوص ارتقای شاخص بنادر محلی نیز گفت: در راستای رونق اقتصادی در این بخش اقدامات زیادی انجام شده است؛ در استان‌های خوزستان، بنادر شمالی، سیستان و بلوچستان طرح‌های ارزشمند زیادی در اختیار بنادر قرار گرفته است. مدیرعامل سازمان بنادر و دریانوردی بیان کرد: در بحث توسعه گردشگری دریایی استان هرمزگان ساخت بندر نخل ناخدا، توسعه بندر شهید حقانی و جزیره ابوموسی را در دستور کار داریم. وی با بیان اینکه در دولت سیزدهم چه از نوع طرح و حجم اعتبار آنها در طول تاریخ بنادر گراهی بی نظیر انجام شده است، اضافه کرد: برای نخستین بار ساخت چهار کشتی

حاضر تمامی شناورها در حال فعالیت هستند. صفایی در ادامه به افتتاح و بهره‌برداری از ۱۵۰ طرح با اعتبار ۴۰ هزار میلیارد تومان اشاره کرد و توضیح داد: برخی از این طرح‌ها که تعدادی از آنها بیش از ۴۰۰ طرح با اعتبار ۱۴۸ همت را شامل می‌شود، ۹۰ درصد پیشرفت فیزیکی دارد. وی گفت: آمارها و ارقام در حوزه توسعه دریامحور در بخش بین‌المللی بی‌نظیر است؛ به عنوان نمونه در بحث نوسازی تجهیزات بندری و دریایی تاکنون ۱۰۸ تجهیز بندری توسط سازمان بنادر و دریانوردی و توسط بخش‌های خصوصی در دولت سیزدهم نصب شده است. معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه در حال حاضر ۱۸۸ فروند تجهیزات دریایی در دست ساخت و بهره‌برداری است، ادامه