



**نوسازی بافت‌های فرسوده از ۲۸۸ هزار واحد مسکونی عبور کرد**

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: نوسازی بافت‌های فرسوده از مرز ۲۸۸ هزار واحد مسکونی در کشور عبور کرد که نشان دهنده یک رکورد بی‌سابقه است. محمد آیینی با بیان اینکه در حال حاضر آمار نوسازی مسکن کرده است گفت: آمارهای نوسازی بافت‌های فرسوده کشور در طی دو سال گذشته حاکمی از آن است که رکورد تولید مسکن در بافت‌های فرسوده در این دو سال و نیم شکسته شده است.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران با اشاره به اینکه در دو سال اخیر ۱۰۴ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده نوسازی و به بهره‌برداری رسیده است، اظهار کرد: بزودی مناطقی که به طور کامل نوسازی شده‌اند از لیست محدوده‌های هدف خارج شده و جشن خروج از بافت برای آنها گرفته می‌شود.



**الحاق ۴۸ هزار هکتار زمین در محدوده شهرها برای ساخت مسکن**

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: در قالب قانون چشم تولید مسکن بیش از ۴۸ هزار هکتار زمین در محدوده شهرها برای تکمیل پروژه‌های نهضت ملی مسکن تأمین شده است. ارسلان مالکی با بیان اینکه در دولت سیزدهم توفیقات زیادی در بخش مسکن حاصل شده است گفت: تاکنون بیش از ۴۸ هزار هکتار زمین به محدوده شهرها الحاق کردیم که این اقدام در دولت‌های قبلی بی‌سابقه بوده است.

مالکی با بیان اینکه بیش از ۱۲۳ هزار متقاضی در استان‌های غربی کشور در طرح نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند، توضیح داد: از این میزان ۱۰۰ هزار متقاضی واجد شرط هستند و ۳۶ هزار متقاضی در سامانه نهضت ملی مسکن تأیید نهایی شده‌اند. وی با بیان اینکه این آمارها نشان می‌دهد که ما از گذشته عقب‌ماندگی زیادی در بخش مسکن داشته‌ایم و این امر کار ما را سخت‌تر می‌کند گفت: با تأمین زمین و الحاق آن به شهرهای جدید توانسته‌ایم بخش زیادی از توفیقات پروژه‌های نهضت ملی مسکن را پاسخ دهیم.

معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه در ۳ سال گذشته ۱۵۳ هزار هکتار اراضی برای تولید مسکن تحصیل شد که از این میزان ۱۱۰ هزار هکتار برای مسکن مطالعه شد گفت: همچنین از این میزان اراضی صوتی که بارش‌های استان تهران در حد نرمال باشد، نمی‌تواند کاهش بارش نسبت به بلند مدت را جبران کند و گماگان مدیریت منابع و مصارف آب در بخش‌های مختلف پروژه بخش‌های کشاورزی، صنعتی و حتی خانگی و به‌طور کلی صرفه‌جویی در مصرف آب یا تأکید بیشتر توصیه می‌شود. وی در بخش دیگری از صحبت‌های خود درباره وضعیت آب‌وهوایی تهران در بهار سال جاری گفت: تجزیه و تحلیل آمارهای دریافتی از ایستگاه‌های هواشناسی استان مربوط به بهار ۱۴۰۳ بیانگر آن است که در این فصل ۸۶.۷ میلی‌متر باران به‌صورت پهنه‌ای در استان تهران به‌طور اتفاق باریده که نشان دهنده آن است که مقدار بارش نزدیک به میانگین بلندمدت



عکس: علی محمدی / ایران

**«ایران اقتصادی» از تداوم برنامه دولت برای کنترل بازار اجاره گزارش می‌دهد**

**آرامش بازار اجاره مسکن در روزهای داغ تابستان**

**گزارش**

قوانینی در این بازار است تا در کشور ما نیز مانند بسیاری کشورها، بازار اجاره از قوانین یکسانی تبعیت کند. با توجه به اینکه بیش از ۶ میلیون خانوار کشور اجاره‌نشین هستند، تعیین سازگاری‌ها در این بازار از نرخ‌گذاری تا قوانین مربوط به حقوق مستأجران و موجران، موجب نظم بخشی به بازار و جلوگیری از قانون‌گذاری و بخصوص جلوگیری از هرج و مرج در قیمت اجاره می‌شود.

قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها، دولت‌ها در یک‌مکفی می‌کند تا از طریق شورای مسکن استان‌ها، هر سال براساس نرخ تورم، سقف رشد اجاره‌بها مشخص شود و قیمت تعیین شده در هنگام عقد قراردادهای اجاره لازم‌الاجراست. در واقع هدف از این قانون، کنترل قیمت‌ها در بازار اجاره‌بها و جلوگیری از مشکلاتی که در سال‌های گذشته مستأجران با آن مواجه بودند، است.

در قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها، دولت مکلف شده است ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم عمومی هراستان را به عنوان میزان افزایش تورم اجاره‌بها مشخص کند. با توجه به اینکه نرخ تورم عمومی کشور،

امسال به طور میانگین در تمامی استان‌ها سقف افزایش قیمت اجاره بها ۲۵ درصد در نظر گرفته شده است. این عدد در برخی استان‌ها با توجه به تورم آن استان کمتر و در برخی استان‌ها بیشتر است اما حداکثر رشد ۳۰ درصد خواهد بود. شورای عالی مسکن در آخرین نشست خود در دولت سیزدهم میزان رشد اجاره‌بها را تا آخر سال نهایی کرد.

درماده ۷ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، وزارت راه و شهرسازی مکلف شده است در قالب شورای عالی مسکن پیشنهاداتی را در حوزه اجاره‌بها مطرح کند که شورای عالی مسکن هر استان نیز نرخ‌های پیشنهادی خود را ارسال کردند و حسب دستور سرپرست ریاست‌جمهوری مقرر شد نرخ‌های اجاره‌بهای پیشنهادی از سوی شورای عالی استان‌ها به تصویب وزیر راه و شهرسازی، وزیر اقتصاد، وزیر کشور و رئیس بانک مرکزی و سایر اعضا برسد و سرانجام رقم نهایی به هریک از استان‌ها ابلاغ شود. با توجه به آن‌که در دروان کرونا هم سقف اجاره بها مسکن در بسیاری از شهرهای کشور تعیین شده بود اما این قانون ضمانت

اجرائی لازم را نداشت و بسیاری از مالکان توجهی به این قانون نداشتند اما در حال حاضر با تصویب قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره ضمانت‌نامه اجرائی لازم برای این قانون به تصویب رسیده است. این ماده قانونی حمایت ویژه‌ای مستأجرین را دارد.

براساس آن اگر مالکی توافق بر رعایت سقف افزایش اجاره نداشته باشد در صورتی که تا ۵ سال بعد آن مستأجر از آن ملک نقل مکان کند، مستأجر اجازه دارد با شکایت از موجرماه‌التفاوت برداختی نسبت به سقف تعیین شده را بازپس گیرد و موجر نیز در صورت محکومیت باید ۳ برابر اجاره‌بها را به عنوان جریمه به دولت پرداخت کند. همچنین در ماده یک قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها حمایت‌های ویژه‌ای از موجر آمده است. به طور مثال به میزان مالیات بر درآمد مستأجر به همان میزان موجر از معافیت مالیات بر درآمد از اجاره بهره‌مند می‌شود یا اگر موجر به شاخص تحت حمایت کمیته امداد و بهزیستی و خانم‌های سرپرست خانوار مسکن اجاره دهند به طور کامل از معافیت مالیات بر درآمد از محل اجاره بهره‌مند می‌شود. حتی



**با توجه به اینکه پیش از ۶ میلیون خانوار کشور اجاره‌نشین هستند، تعیین سازگاری‌ها در این بازار از نرخ‌گذاری تا قوانین مربوط به حقوق مستأجران و موجران، موجب نظم بخشی به بازار و خصوصاً جلوگیری از هرج و مرج در قیمت اجاره می‌شود**

**دولت سیزدهم این موارد را در قالب قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها اجرا کرده است**

چند تبصره خاص در ماده آورده شده است که دامنه معافیت‌های مالیاتی را افزایش داده است.

**سامانه اعلام نرخ اجاره بها**

در قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها، سامانه‌ای شده است که مشاهده ارزش اجاره هر متر مربع مسکن در هر منطقه را برای مردم فراهم می‌کند. براین اساس قراردادهای اجاره خود را رایگان در سامانه ثبت کنند. آمار نشان می‌دهد در فصل اجاره هر روز تعداد قراردادهای منعقد شده در سامانه خودنویس درحال افزایش است. علاوه بر مستأجران موجران نیز از ثبت قرارداد بخصوص قراردادهای تمدید اجاره، درسامانه خودنویس استقبال کرده‌اند. چون می‌توانند در این سامانه کد رهگیری رایگان دریافت کنند. معمولاً قراردادهای تمدیدی اجاره به‌صورت پشت نویس قرارداد قبلی توسط موجر و مستأجر تنظیم می‌شد که مهم‌ترین اشکال این نوع تنظیم قرارداد این است که کد رهگیری برای قرارداد جدید وجود ندارد و چنانچه موجر یا مستأجری که کد رهگیری ندارد در زمان شکایت، ایجاد مشکل و یا حتی گرفتن حکم تخلیه زمان طولانی‌تری را در دادگاه‌ها باید سپری کنند و فقط در صورتی که جریمه را پرداخت و کد رهگیری تهیه کنند به مسأله آنها رسیدگی می‌شود اما با ثبت قرارداد حتی قراردادهای تمدیدی اجاره در سامانه خودنویس کد رهگیری رایگان برای موجر و مستأجر صادر می‌شود و دیگربرای دریافت این کد نیازی نیست به بنگاه املاک مراجعه کنند و دبایت آن هزینه چند میلیونی بپردازند.

از طرفی با راه‌اندازی سامانه خودنویس براساس همین قانون، مردم می‌توانند قراردادهای اجاره خود را رایگان در سامانه ثبت کنند. آمار نشان می‌دهد در فصل اجاره هر روز تعداد قراردادهای منعقد شده در سامانه خودنویس درحال افزایش است. علاوه بر مستأجران موجران نیز از ثبت قرارداد بخصوص قراردادهای تمدیدی اجاره، درسامانه خودنویس استقبال کرده‌اند. چون می‌توانند در این سامانه کد رهگیری رایگان دریافت کنند. معمولاً قراردادهای تمدیدی اجاره به‌صورت پشت نویس قرارداد قبلی توسط موجر و مستأجر تنظیم می‌شد که مهم‌ترین اشکال این نوع تنظیم قرارداد این است که کد رهگیری برای قرارداد جدید وجود ندارد و چنانچه موجر یا مستأجری که کد رهگیری ندارد در زمان شکایت، ایجاد مشکل و یا حتی گرفتن حکم تخلیه زمان طولانی‌تری را در دادگاه‌ها باید سپری کنند و فقط در صورتی که جریمه را پرداخت و کد رهگیری تهیه کنند به مسأله آنها رسیدگی می‌شود اما با ثبت قرارداد حتی قراردادهای تمدیدی اجاره در سامانه خودنویس کد رهگیری رایگان برای موجر و مستأجر صادر می‌شود و دیگربرای دریافت این کد نیازی نیست به بنگاه املاک مراجعه کنند و دبایت آن هزینه چند میلیونی بپردازند.

در زمان شکایت، ایجاد مشکل و یا حتی گرفتن حکم تخلیه زمان طولانی‌تری را در دادگاه‌ها باید سپری کنند و فقط در صورتی که جریمه را پرداخت و کد رهگیری تهیه کنند به مسأله آنها رسیدگی می‌شود اما با ثبت قرارداد حتی قراردادهای تمدیدی اجاره در سامانه خودنویس کد رهگیری رایگان برای موجر و مستأجر صادر می‌شود و دیگربرای دریافت این کد نیازی نیست به بنگاه املاک مراجعه کنند و دبایت آن هزینه چند میلیونی بپردازند.

**وام ودیعه**

دولت سیزدهم در اقدام دیگری برای حمایت از مستأجران وام ودیعه مسکن جدا از اینکه مصوب شورای پول و اعتبار باشد را به قانون تبدیل کرد. به این ترتیب دولت‌های مختلف مکلف شدند که وام ودیعه مسکن را متناسب با نرخ رشد تورم به مستأجران پرداخت کنند. البته دولت سیزدهم با اجرای نهضت ملی مسکن و برنامه ساخت ۴ میلیون مسکن، تلاش کرده تا با ساخت مسکن از تعداد مستأجران کاسته شود و به دنبال آن نیز درخواست برای وام ودیعه مسکن هر سال کاهش باشد.

براساس این گزارش بیش از ۲ میلیون ۶۰۰ هزار مسکن در کشور در قالب نهضت ملی مسکن عملیاتی شده است که شامل ۳۴۰ هزار و ۴۶۵ قطعه زمین به صورت واگذاری انفرادی و گروهی در شهرها، حدود ۷۹ هزار و ۱۰۴ قطعه زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله، ۷۴ هزار و ۶۵۸ قطعه زمین در قالب طرح جوانی جمعیت که به متقاضیان واگذار شده است، ۷۲۰ هزار و ۳۳۸ واحد به صورت انبوه‌سازی در شهرهای جدید، ۲۵۴ هزار و ۱۴۶ واحد مسکن برای نیروهای مسلح که عملیات آن شروع شده است، ۲۸۲ هزار و ۹۹۶ واحد در بافت‌های فرسوده، ارائه تسهیلات برای ۲۰۶ هزار و ۳۲۵ واحد خودمالکی زمین و معافیت‌های شهرداری، ۵۴۵ هزار و ۶۸۸ واحد مسکن روستایی و ۱۳۲ هزار و ۴۱۶ واحد مسکن مهرمی‌شود.

**سقف قانونی رشد اجاره بها در تهران ۲۶ درصد است**

با توجه به اینکه تعیین رشد اجاره بها در استان‌ها، متفاوت است اما این تفاوت زیاد نیست و بین ۲۵ تا ۳۰ درصد خواهد بود. در این خصوص حسین جنتی مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: سقف اجاره بها مسکن در تمام استان‌های کشور تعیین شده و در استان تهران سقف ۲۶ درصد تعیین شده است. وی ادامه داد: هیچ مالکی حق ندارد بیش از این نرخ به مستأجر واحد مسکونی را اجاره دهد و در صورتی که این تخلف صورت گیرد مستأجر تا ۵ سال می‌تواند از مالک در شورای حل اختلاف شکایت کند. در صورتی که مشاور املاکی بیش از نرخ اجاره بها تعیین شده قرارداد منعقد کند یا بازرسی‌هایی که انجام می‌شود با آنها برخورد خواهد شد. همچنین داوود بیگی نژاد نایب رئیس اول اتحادیه مشاوران املاک تهران گفت: تعیین سقف ۲۶ درصدی برای اجاره‌بها

وی با بیان اینکه امسال ۳۰ هزار واحد مسکونی روستایی نوسازی و مقاوم‌سازی می‌شوند، بیان کرد: در اجرای این طرح تاکنون ۵۰۰ هزار قطعه زمین شناسایی و به متقاضیان اعلام شده است که سهمیه ویژه‌ای را برای مردم لرستان در نظر می‌گیریم.

پرداخت می‌شود. وی اضافه کرد: قرار است بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در اجرای طرح تأمین مسکن محرومان تا پایان سال یک میلیون قطعه زمین روستایی در قالب واحدهای مسکونی اجاره ۹۹ ساله تأمین و به جامعه روستایی واگذار کند.

معاون برنامه‌ریزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گفت: امسال ۳۵۰ هزار واحد مسکونی روستایی نوسازی و مقاوم‌سازی می‌شوند. محمدحسین خلیلی رحمانی اظهار کرد: به ازای هر واحد مسکونی روستایی ۳۵۰ میلیون تومان تسهیلات با نرخ ۵ درصد

**نوسازی و مقاوم‌سازی ۳۵۰ هزار واحد روستایی در سال جاری**

**بهره‌برداری از ۹ هزار واحد مسکن مهر در پردیس**



ترافیک استان مصوب شده است و با تصویب در شورای عالی هماهنگی ترافیکی شهرهای کشور وارد مرحله اجرا خواهد شد. مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پردیس ادامه داد: در حال حاضر برآوردها اجرای احداث متروی پردیس به ۳ همت سرمایه نیاز دارد که به‌دنبال سرمایه‌گذار برای اجرای این طرح مهم خواهد شد که ظرفیت جا به جایی این خط برای شهر جدید پردیس بعد از تصویب و ابلاغ طرح آن هستیم. محبت‌خواه گفت: متروی پردیس در حدود ۲۰ کیلومتر است و ۲۵۰ متران به شکل پل اجرا خواهد شد که ظرفیت جا به جایی این خط مترو ۶ هزار نفر در ساعت است.

**مسکن**

مدیرعامل شرکت عمران پردیس گفت: ۹ هزار واحد مسکن مهر در شهر پردیس باقی مانده است که تا ابتدای سال آینده به پایان می‌رسد. خلیل محبت‌خواه با بیان اینکه روند ساخت و تکمیل پروژه‌های مسکن مهر و همچنین مسکن ملی در شهر جدید پردیس با پیشرفت‌های بسیار خوبی در حال انجام است، گفت: امیدواریم با تزریق منابع مالی لازم بتوانیم هرچه سریع‌تر پروژه‌های باقی مانده مسکن مهر در این شهر را به اتمام رسانده و به متقاضیان تحویل دهیم.

محبت‌خواه با اشاره به اینکه هزاران واحد مسکن مهر پردیس در یک سال گذشته تکمیل و به بهره‌برداری رسیده است، گفت: ۸۴ هزار واحد مسکن مهر از سال ۱۴۰۰ آغاز شده بود که ۲۹ هزار واحد آن در ابتدای سال گذشته باقی مانده که حدود ۲۰ هزار واحد آن افتتاح شده است.

وی افزود: با حمایت‌های صورت گرفته در مهرماه سال گذشته ۱۰ هزار واحد، در اسفند ماه ۵ هزار و ۲۳۰ واحد و در ماه گذشته هم

**وضعیت بارش‌ها در استان تهران کافی نیست**



وضعیت (نرمال) و تنها ۲.۸ درصد کمتر از متوسط بلندمدت بوده است. مدیرکل هواشناسی استان تهران تصریح کرد: میانگین بلندمدت بارش استان تهران در این فصل ۸۹.۲ میلی‌متر است. این در حالی است که متوسط بارش خرداد ماه استان تهران ۳۴.۶ میلی‌متر بوده که افزایش قابل توجه نسبت به بلندمدت (۱۰۶ میلی‌متر) داشته است. بارش استان تهران به‌صورت پهنه‌ای از ابتدای سال زراعی (مهر ۱۴۰۲) تا پایان خرداد ۱۴۰۳، ۱۹۷ میلی‌متر بود که نسبت به سال قبل افزایش حدود ۲۵ درصدی اما نسبت به بلندمدت ۲۴ درصد کاهش داشته است.

**هواشناسی**