

پایان قفل ۳۰ ساله بر مسکن استیجاری عمومی؟

در حالی که ۳ دهه از تصویب قانون عرضه واحدهای مسکونی استیجاری می‌گذرد، وزارت راه از برنامه ساخت و عرضه واحدهای اجاره‌ای ویژه زوج‌های جوان و کارگران خبر داده است



- کاهش فشار مالی بر زوج‌های جوان و کارگران
- ایجاد رونق نسبی در بخش ساخت و ساز
- با این حال، چند پرسش کلیدی همچنان باقی است:
- منابع وزارت راه و ظرفیت تهران با سازندگان آیا برای تأمین حجم قابل توجهی از واحدها کافی است؟
- تأمین مالی این برنامه در بلندمدت چگونه تضمین می‌شود؟
- چه مکانیزمی تضمین می‌کند که اجاره‌بها کمتر از نرخ بازار رعایت شود و حقوق مستأجران محفوظ بماند؟

در مجموع طرح استیجاری عمومی وزارت راه و شهرسازی، با تمرکز بر زوج‌های جوان و کارگران، می‌تواند نقطه‌آغازی برای بازتعریف جایگاه مسکن استیجاری دولتی باشد. تجربه دهه گذشته نشان می‌دهد ایده پشت این سیاست ظرفیت بالایی دارد، هرچند تاکنون کمتر از حد انتظار اجرا شده است. با بهره‌گیری از منابع داخلی وزارتخانه، املاک موجود و ظرفیت تهران با سازندگان، امیدواری وجود دارد که این بار بخش بیشتری از اهداف محقق شود. در شرایطی که بازار اجاره فشار زیادی بر خانوارها وارد می‌کند، هر اقدام عملیاتی برای افزایش عرضه واحدهای اجاره‌ای می‌تواند به کاهش دغدغه‌ها کمک کند و مسیر را برای سیاست‌های پایدارتر مسکن هموار سازد.

گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس (خرداد ۱۴۰۲) تأکید می‌کند که تمرکز تک‌وجهی دولت بر مالکیت، باعث غفلت از سیاست‌های مسکن استیجاری دولتی و خصوصی شده و تعمیق نابرابری‌های اجتماعی-مسکونی را تشدید کرده است

از اراضی و منابع وزارتخانه، واحدهای تازه ساخته می‌شوند و به صورت اجاره‌ای با قیمت پایین‌تر عرضه خواهند شد. هدف این برنامه، عرضه مسکن در استطاعت مالی خانوارها و تمرکز بر واحدهای کوچک‌متر از زیر ۱۰۰ مترمربع است تا این گونه که به نظر می‌رسد تعداد بیشتری از مستأجران (گروه‌های هدف) بتوانند از آن بهره‌مند شوند.

تمرکز بر زوج‌های جوان و کارگران یکی از نکات متمایز این برنامه نسبت به طرح‌های گذشته، تمرکز بر گروه‌های خاص است. وزارت راه می‌گوید بخشی از واحدها برای زوج‌های جوان فاقد مسکن (که حداکثر در ۵ سال اخیر از دواج کرده‌اند) و بخشی دیگر برای کارگران اختصاص داده خواهد شد.

سازوکار اجاره و نرخ‌بندی تعیین اجاره‌بهای کمتر از نرخ بازار یکی از دغدغه‌های مهم کارشناسان و مستأجران است. وزارت راه قصد دارد با استفاده از تسهیلات مالی (اجاره‌بهای پایین‌تر)، تخصیص زمین دولتی و تهران را سازندگان، هزینه نهایی برای مستأجران کاهش یابد. با این حال، هنوز جزئیات دقیق نحوه تعیین اجاره‌بها و ضمانت اجرای آن اعلام نشده و این موضوع می‌تواند محل بحث و پیگیری در آینده باشد.

فرصت‌ها و چالش‌ها کارشناسان می‌ایای اجرای این سیاست را چنین برمی‌شمارند:

- افزایش عرضه واحدهای اجاره‌ای در بازار

محمد حقگو
economice@khorasannews.com

بازار اجاره مسکن طی سال‌های اخیر به یکی از دغدغه‌های اصلی خانوارها تبدیل شده است. افزایش پیوسته اجاره‌بها به ویژه در کلان‌شهرها، بسیاری از زوج‌های جوان و خانوارهای کارگری را با چالش تأمین سرپناه مواجه کرده است. در این شرایط، وزارت راه و شهرسازی با معرفی طرح «استیجاری عمومی» قصد دارد بخشی از نیاز مسکن اجاره‌ای را از مسیر تازه‌ای تأمین کند. به گفته حبیب‌ا... طاهرخانی، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه، این برنامه شامل دو مسیر اصلی است: تأمین واحدهای آماده یا نیمه‌تمام از سازندگان و مالکان و ساخت مسکن استیجاری جدید از طریق اراضی و منابع داخلی وزارتخانه. هدف اصلی، عرضه واحدهایی با اجاره‌بهای کمتر از نرخ بازار است تا فشار اقتصادی بر زوج‌های جوان کاهش یابد و امکان دسترسی به مسکن راحت‌تر شود.

تجربه‌ای از ۳ دهه گذشته مسئله مسکن استیجاری موضوع تازه‌ای نیست. در سال ۱۳۷۷ قانون «تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری» تصویب و دولت موظف شد حداقل ۱۰ درصد واحدهای برنامه‌های توسعه را به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک عرضه کند. این قانون مشوق‌هایی مانند معافیت مالیاتی، تخفیف در واگذاری زمین و تسهیلات بانکی برای سازندگان در نظر گرفته بود. با این حال، اجرای گسترده آن هرگز به صورت نظام‌مند صورت نگرفت و بخش قابل توجهی از اهدافش محقق نشد. کارشناسان علت را محدودیت منابع مالی و هماهنگ نبودن دستگاه‌های اجرایی می‌دانند.

پس از آن، چندین قانون و آیین‌نامه دیگر نیز به موضوع مسکن اجاره‌ای پرداخته‌اند:

-قانون سامان دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۱۳۸۷): حمایت از تولید و عرضه مسکن به صورت بهره‌برداری اجاره‌ای یا اجاره به شرط تملیک، با مشارکت بخش غیردولتی و حمایت از گروه‌های کم‌درآمد.

-آیین‌نامه اجرایی قانون سامان دهی: وزارت مسکن موظف شد با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای، استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی را پیگیری کند.

-طرح جامع مسکن (۱۳۹۶): شامل مسکن



حرکت معکوس ارز و طلا در بازار

خراسان: در شرایطی که نرخ ارز در بازار آزاد، دیروز ثبات رویه کاهش داشت و در حدود ۱۰۳ هزار و ۸۰۰ تومان ایستاد، نرخ طلا و سکه به دلیل رشد قیمت طلای جهانی، رو به صعود نهاد. هر گرم طلای ۱۸ عیار با حدود ۳۰ هزار تومان افزایش به ۹ میلیون و ۶۶۵ هزار تومان رسید. هر قطعه سکه نیز رشد ۲/۵ میلیون تومانی پیدا کرده و ۱۰۳ میلیون و ۴۸۰ هزار تومان معامله شد.

پرونده خاموشی‌های خانگی از نیمه شهریور بسته‌شد

ایرنا- مدیرعامل شرکت تولید، انتقال و توزیع نیروی برق (توانیر) با اشاره به کاهش تدریجی محدودیت‌ها در بخش‌های مختلف برق کشور گفت: خاموشی‌های خانگی از نیمه شهریور ماه امسال، به طور کامل متوقف شده و نیاز صنایع نیز به طور کامل تأمین شده است. مصطفی رحبی مشهدی ادامه داد: از این هفته نیاز صنایع نیز به طور کامل برطرف و تأمین برق آن‌ها بدون محدودیت انجام شده است. مدیرعامل توانیر خاطر نشان کرد: اکنون صنعت برق در حال آماده‌سازی برای فصل زمستان و همچنین تابستان سال آینده است تا با انجام تعمیرات اساسی نیروگاه‌ها و شبکه تحت فشار، تاب‌آوری شبکه تقویت شود.

سرمایه‌گذاران خارجی می‌توانند در بورس کالا طلا عرضه کنند

بانک مرکزی- محمدرضا فریزن، رئیس کل بانک مرکزی اظهار کرد: اخیراً آیین‌نامه‌ای را تصویب کردیم که سرمایه‌گذار خارجی می‌تواند سرمایه خود را به صورت طلا و در بورس کالا و با مرکز مبادله کند و این طلا را به ریال تبدیل کند و سپس سرمایه‌گذاری خود را انجام دهد.

تغییر ساعات کاری ساتنا و چکاوک از اول مهرماه

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با صدور بخشنامه‌ای از اول مهرماه ۱۴۰۴ تا اطلاع ثانوی ساعات کاری دوسامانه مهم بانکی کشور، ساتنا و چکاوک را تغییر داد. بر اساس این دستور، ساعات کاری سامانه ساتنا بر دوازده ساعت و نیم (بین‌المللی) و بین‌المللی (در تمامی بانک‌ها از ۷ صبح تا ۱۴:۳۰) (بین‌المللی) و ۱۵ (بین‌المللی) تعیین شده است.

همچنین ساعات کاری سامانه چکاوک به شرح زیر خواهد بود:

پایان واگذاری چک‌های عادی: ۱۱ صبح و پایان تعیین وضعیت: ۱۴:۳۰

پایان واگذاری چک‌های رم‌دار: ۱۲ ظهر و پایان تعیین وضعیت: ۱۳:۴۵

این تغییرات با هدف تسهیل پردازش تراکنش‌های بزرگ و مدیریت متمرکز عملیات بانکی در سراسر کشور صورت گرفته است.

شرط حداقل ۵ هوایما برای تأسیس ایرلاین برداشته‌شد

فارس- سازمان هواپیمایی کشوری با اصلاح مقررات، شرط حداقل ۵ هوایما برای تأسیس ایرلاین را به ۲ فروند کاهش داد. کارشناسان این اقدام را گامی در جهت جذب سرمایه‌گذاران کوچک‌تر و افزایش رقابت در بازار هوایی کشور می‌دانند.

اعمال محدودیت برای کارت‌های بازرگانی اجاره‌ای



سازمان توسعه تجارت ایران اعلام کرد از ابتدای مهرماه، استفاده از کارت‌های بازرگانی اجاره‌ای محدود می‌شود. هدف از این اقدام، جلوگیری از سوءاستفاده و افزایش بازگشت ارز حاصل از صادرات است. طبق گزارش‌ها، تنها ۱۰ درصد ارز ناشی از صادرات شناسه‌های جدید به چرخه اقتصادی کشور بازگشته است.

بر اساس نامه محمدعلی دهقان دهنوی، رئیس سازمان توسعه تجارت، صادرات با کارت‌های بازرگانی بدون رتبه‌بندی، صرفاً با ارائه ضمانت‌نامه بانکی مجاز خواهد بود. اجرای این محدودیت که ابتدا قرار بود از ۲۴ مرداد آغاز شود، به دلیل رسوب برخی کالاهای فاسدشدنی تا پایان شهریور به تعویق افتاد.

با این حال، صادرکنندگان جدید و معتبر که تعهدات ارزی خود را انجام دهند، می‌توانند تا سقف ۱۰۰ هزار دلار بدون نیاز به ضمانت‌نامه، صادرات انجام دهند؛ مشروط بر این که اهلیت آن‌ها توسط اتاق بازرگانی شهرستان تأیید شود.

نقش کارت‌های اجاره‌ای در فرار ارزی

بر اساس گزارش سالانه وزارت صمت، در سال

از شمار دو چشم یک تن کم از شمار خرد هزاران بیش

خاندان محترم صابری

در گذشت فر هیخته گرمای

زنده یاد محمد حسین صابری

از تبار فرهنگیان خراسان

را به بازماندگان محترم آن مرحوم و شاگردان و عموم علاقه‌مندان ایشان تسلیت می‌گوئیم.

بقاء عمر و سعادت، سلامتی برای بازماندگان محترم ایشان آرزو داریم.

دکتر لسانی و بانو

۱۳۶۶۰۳

درآمد نجومی گاریچی بازاری تهران

فارس- وقتی وارد بازار تهران می‌شوید، اولین چیزی که به چشم می‌آید گاری‌های چهار چرخ‌چی هستند که کارگران با آن‌ها بار جابه‌جا می‌کنند. مسعود، یکی از همین گاریچی‌ها می‌گوید: «الان که در این راسته جا افتادم و همه من را می‌شناسند، درآمد من از یک دکتر است. قصد دارم چند سال دیگر یک مغازه برای خودم در بازار بگیرم.» به گفته او، در هر راسته بازار حدود ۷۰ نفر گاریچی فعالیت می‌کنند و هر کدام روزانه دست کم ۸ تا ۱۲ مسیر جابه‌جایی بار دارند. به دلیل باریک بودن کوچه‌ها، خودرو امکان ورود ندارد و بیشتر مغازه‌ها برای انتقال کالا به انبار یا رساندن بار فروخته شده به یک ماشین، به این گاری‌ها نیاز دارند.

مسافت‌ها هم معمولاً کوتاه است و از مغازه تا خودرو یا خروجی بازار بیشتر از ۲۰ دقیقه زمان نمی‌برد. مسعود می‌گوید: «متوسط دریاقتی هر مسیر حدود ۵۰۰ هزار تومان است. این یعنی در ماه چیزی بین ۱۰۰ تا ۱۲۰ میلیون تومان درآمد داریم.» این رقم تقریباً دو برابر درآمد یک پزشک عمومی است که پس از ۱۸ تا ۱۹ سال تحصیل، نهایتاً حدود ۶۰ میلیون تومان در ماه دریافت می‌کند. ساعت کاری مسعود از ۷ صبح تا ۵ عصر است، اما خودش می‌گوید زمان مفید کارش حداکثر چهار ساعت است و باقی روز را منتظر تماس مغازه‌داران برای سفارش باربری می‌ماند.