

درآمد خیره کننده شهرداری از بازار مسکن



فهرست

اتکای درآمدهای شهرداری به بازار مسکن آسیب زاست — صفحه ۳



چالش های شهرفروشی شهرداری — صفحه ۴ و ۵ و ۶



درآمد خیره کننده شهرداری از بازار مسکن — صفحه ۷ و ۸



فعالیت سرویس قطار باری ایران - پاکستان متوقف شد

پایگاه خبری داون پاکستان خبر داد: در پی خروج از ریل یک قطار باری فعالیت سرویس قطار باری میان پاکستان و ایران متوقف شد. به گزارش لجستیک و اقتصاد به نقل از ایسنا؛ یک مقام راه آهن پاکستان گفت: شش بوژی (سیستم حرکتی واگن) قطار باری که در مسیر خود از زاهدان به کویته بود، نزدیک ایستگاه یادگار به دلیل مشکل ریل راه آهن، از ریل خارج شدند. وی اظهار کرد: چندین ریل بلند به دلیل این حادثه آسیب دیدند اما کسی مصدوم نشد. به گفته منابع راه آهن پاکستان، حوادث خروج از ریل در فصل تابستان به دلیل این که ریلهای فرسوده راه آهن بیشتر دچار خرابی می شوند، روی می دهد.



اتکای درآمدهای شهرداری به بازار مسکن آسیب زاست

مصرف کنندگان در این بازار به شدت متزلزل است که این امر موجب آسیب های اجتماعی زیادی شده است. در حال حاضر بازار مسکن وارد رکود تخریبی است. این به آن معناست که از یک سو کاهش قدرت خرید مسکن موجب می شود که تقاضا کاهش داشته باشد و از سوی دیگر کاهش تقاضا مانع از رشد قیمت نیست. چرا که هزینه تمام شده مسکن به دلیل تورم در حال افزایش است.

در واقع در بازار مسکن با دو عارضه متضاد روبرو هستیم. از یک سو قیمت تمام شده تولید مسکن به دلیل افزایش قیمت نهاده های تولید مانند سیمان، آهن، گچ و سایر مصالح ساختمانی و همچنین قیمت زمین و دستمزد کارگر و ... رو به رشد است که در نتیجه قیمت تمام شده مسکن بدون توجه به تقاضا و با توجه به تورم و هزینه های تمام شده تولید، صعودی خواهد بود.

از سوی دیگر کاهش شدید قدرت خرید مصرف کنندگان در ظاهر موجب کاهش تقاضا می شود و قاعدتاً بر اساس نظام عرضه و تقاضا باید قیمت مسکن کاهش پیدا کند که در عمل این اتفاق رخ نمی دهد و به دلیل ویژگی چسبندگی بازار مسکن، نمی توان انتظار کاهش قیمت را داشت و در نهایت رکود سنگین موجب شود که قیمت تثبیت شود و نه کاهش.

نکته دیگر اینکه بازار مسکن با وجود کاهش قیمت در سایر بازارها دچار ریزش قیمت نشد. سال گذشته بهای دلار از ۳۰ هزار تومان به ۲۰ تا ۲۱ هزار تومان کاهش قیمت داشت و بهای سکه طلا از حدود ۱۶ میلیون تومان به ۱۰ میلیون تومان رسید اما ریزش قیمت در این بازارها موجب ریزش قیمت در بازار مسکن نشد و این مساله به دلیل خاصیت چسبندگی بازار مسکن است و اینکه در طول سالهای گذشته سرمایه گذاران بازار مسکن را همواره یک بازار امن دیده اند. بنابراین تصور بر این است که حتی اگر مذاکرات وین به نتیجه برسد و برجام احیاء شود بازار مسکن دچار ریزش قیمت نشود و نرخ ها اندکی کاهش یابند. بنابراین سیاست گذاری ها در بازار مسکن و در سالیان گذشته نه تنها در شرایطی نبوده است که هزینه های تولید مسکن را کاهش و طرف عرضه را تقویت کند که به نظر می رسد رها کردن این بازار موجب تصمیم گیری های یک شبه وزیران آور بر بدنه بازاری شده است که نیمه جان است و آسیب های فراوانی به اقشار مختلف جامعه وارد کرده است.



مهدی روانشادنی
کارشناس اقتصاد مسکن

شهرداری سالیان سال است که برای تامین مخارج خود روی بخش ساخت و ساز حساب کرده است. این اتکای درآمدهای شهرداری بر ساخت و ساز مشکلات زیادی ایجاد کرده که از جمله تراکم فروشی و خارج کردن تهران از استانداردهای زیست شهری است. اخیراً دوباره و در راستای این مساله اقدام به افزایش حدود ۷۰ درصدی عوارض ساخت و ساز کرده است که بدون شک تاثیر زیادی بر هزینه تمام شده مسکن دارد و در نتیجه به مشکلات بخش مسکن بیش از پیش دامن می زند. در واقع عوارض صدور پروانه ساختمان یکی از پارامترهای اساسی است که تاثیر مستقیم بر هزینه ساخت مسکن و دوره ساخت آن دارد و شهرداری نه تنها با افزایش عوارض ساخت انگیزه تولید مسکن را کاهش می دهد که فرآیند طولانی صدور پروانه ساختمان هم یکی دیگر از مشکلاتی است که سازندگان همواره با آن دست و پنجه نرم کرده اند.

در مجموع باید گفت که افزایش عوارض ساخت و ساز در بازار مسکن تاثیر توری دارد و این تاثیر توری باعث می شود که تقاضا برای خرید مسکن کاهش یابد. از سوی دیگر زمانی که هزینه تولید مسکن افزایش و تقاضا کاهش یابد، حاشیه سود و همچنین انگیزه سازندگان نیز کاهش خواهد یافت. این در حالی است که روند سرمایه گذاری در ساخت مسکن در ۱۰ سال گذشته نزولی بوده، شاید در سالهایی چند درصد افزایش داشته اما روند کلی آن کاهش یافته است و این کاهش تولید مسکن مغایر با سیاست های کلان در حوزه مسکن است و در واقع شهرداری با برخورد جزیره ای خلاف جهت سیاست گذاری های کلان بازار مسکن عمل می کند.

این اتفاقات در حالی رخ می دهد که وضعیت بازار مسکن ایران به هیچ عنوان دارای وضعیت عادی و مطلوبی نیست و قدرت خرید

سفر به عراق ریلی می‌شود

مراحل عملیاتی راه آهن شلمچه - بصره با اعتباری حدود یکصد میلیون یورو آغاز شده و مشکلات آن برطرف خواهد شد. به گزارش لجستیک و اقتصاد به نقل از ایسنا؛ مدیرعامل شرکت ساخت و توسعه زیربنای حمل و نقل کشور در این باره گفت: در جلسه‌ای که چندی پیش به اتفاق وزیر راه و شهرسازی با نخست‌وزیر عراق برگزار شد، تفاهم‌نامه خط آهن شلمچه - بصره به طرف مقابل ارائه و گزارشی در این باره داده شد. خیراله خادمی افزود: برای اجرایی شدن خط آهن شلمچه - بصره، ایران درخواست تحویل زمین و بستری ریل را ارائه داد که نخست‌وزیر عراق اعلام کرد برای آنکه امور مربوط به این خط ریلی پیش برود و عراق با ایران در مورد این خط ریلی همکاری کند، باید مصوبه این خط ریلی در دولت عراق به تصویب برسد که این مصوبه چندی پیش از سوی هیئت وزیران عراق تصویب و به وزارت حمل و نقل عراق ابلاغ شد.



روش تامین بودجه شهرداری از بازار مسکن گرفتاری‌های متعدد ایجاد کرده است

چالش‌های شهرفروشی شهرداری



باید گفت گرفتاری از آنجا شروع شد که شهرداری به شهرفروشی روی آورد. این کارشناس مسکن افزایش عوارض ساخت و ساز مسکن را در دسته همین مشکلات می‌بیند و تاکید می‌کند که با این اقدام و امی که برای افزایش قدرت خرید مسکن در نظر گرفته شده است به تمامی در جیب شهرداری می‌رود و قدرت خرید مسکن بیش از پیش کاهش می‌یابد. در ادامه گفتگوی لجستیک و اقتصاد را با سعید آسویار، کارشناس مسکن می‌خوانید:



سعید آسویار
کارشناس مسکن

✓ عوارض ساخت و ساز شهرداری امسال حدود ۷۰ درصد رشد داشته است. این مساله چه تاثیری روی بازار مسکن دارد؟ بازار مسکن ایران گرفتار نارسایی‌های زیادی است که تمام این گره‌ها به افزایش هزینه تمام شده مسکن منجر می‌شود. بیشترین عامل

بخش عمده‌ای از مشکلات بازار مسکن از آنجا شروع شد که شهرداری پایه درآمد و تامین کسری بودجه خود را بر ساخت و ساز قرار داد. این نکته‌ای است که سعید آسویار تحلیلگر مسکن به لجستیک و اقتصاد می‌گوید و تاکید می‌کند در واقع

اصلاح موافقتنامه حمل و نقل جاده‌ای مسافر و کالا بین ایران و سوئیس



نمایندگان مجلس شورای اسلامی جهت تامین نظر شورای نگهبان لایحه موافقتنامه حمل و نقل بین المللی جاده‌ای مسافر و کالا بین ایران و سوئیس را تصویب کردند.

به گزارش لجستیک و اقتصاد به نقل از ایسنا؛ ایرادات شورای نگهبان در لایحه موافقتنامه حمل و نقل بین المللی جاده‌ای مسافر و کالا بین دولت جمهوری اسلامی ایران و شورای فدرال سوئیس مورد بررسی قرار گرفت و نمایندگان جهت تامین نظر شورای نگهبان، یک تبصره به شرح ذیل به ماده واحده الحاق کردند:

تبصره الحاقی- در اجرای این موافقتنامه و اصلاحات بعدی آن، رعایت قوانین و مقررات تردد وسایل نقلیه جمهوری اسلامی ایران الزامی است.

در حال حاضر مساله افزایش ۷۰ درصدی عوارض ساخت و ساز، هزینه عوارض یک ساختمان را تا ۱۰۰ یا ۱۵۰ میلیون تومان افزایش می دهد و این رقم کمی نیست. در واقع کل وام خرید مسکن به جیب شهرداری می رود.

✓ سایر آسیب های درآمدزایی شهرداری از بازار مسکن چیست؟

ساده ترین آن این است که هویت شهری در تهران از بین رفته است. نه می شود گفت تهران شهر آرامی برای سکونت است. نه می توانید بگویید یک شهر تجاری است نه یک شهر گردشگری. مجموعه آشفته و بهم ریخته ای است که بیشترین وقت ساکنان خود را برای ترافیک و حمل و نقل می گیرد. شلوغ و نفسگیر است و چشم انداز شهری ندارد. در همه جای دنیا هر منطقه دارای کاربری و تعریف مشخصی است. مثلا برج های بلند مرکز شهر به ساختمان های اداری

تاثیرگذار، قیمت زمین است که گاهی سهم بالاتر از ۵۰ درصد در قیمت تمام شده مسکن دارد اما سالهاست مالیات بر ارزش زمین در ایران مصوب نمی شود. چون احتمالا زمین داران بزرگ فساد و لابی گیری می کنند. ساخت و ساز به صورت سنتی است و نه صنعتی. در نتیجه هزینه ساخت و ساز بالا می رود. ساخت و ساز به صورت پروژه های بزرگ انبوه سازی نیست و به صورت خرده مالکی و مقیاس کوچک است، ساخت و ساز تحت تاثیر تورم دو رقمی است و ... در نهایت اینکه در این میان یکی از بزرگترین مشکلات این امر سیاست های شهرداری است که مبنا و پایه درآمد خود را از شهرسازی و شهر فروشی تامین می کند.

✓ شهرفروشی چگونه بازار مسکن را به هم می ریزد؟

شهرفروشی از ابعاد گوناگون، آسیب های فراوانی ایجاد کرده است که بازار مسکن یکی از آنهاست. مشکل از اینجا شروع می شود که هر



شهرداری از درآمدزایی بی رویه و غیراصولی بازار مسکن دست بردارد



اختصاص دارد. ساختمان های تجاری و ساختمان های مسکونی هم از یکدیگر تفکیک می شوند. اما سوال این است کدام محله را در تهران سراغ دارید که بتوان با خرید مسکن در آنجا آرامش پیدا کرد؟ کوچه ها و خیابان ها از حد استاندارد باریکتر هستند و ساختمان های بلند چشم انداز آسمان و طبیعت را از بین برده است. تراکم فروشی باعث سکونت خارج از ظرفیت جمعیت شده است و زیرساخت های شهری را زیر فشار سنگین قرار داده است.

✓ اصلاح این وضعیت چگونه ممکن است؟

اولین قدم این است که شهرداری فکری به حال تامین بودجه خود کند و از درآمدزایی بی رویه، غیراصولی و غیر کارشناسی بازار مسکن دست بردارد. نکته دوم این است که شهرداری باید کلیه فعالیت های طرح ریزی، معماری و ساخت و ساز را به تیم های سازنده بسپارد. در حال حاضر از

زمان که شهرداری ها بودجه کم می آورند میزان فروش تراکم را دو و سه برابر می کنند که این امر سبب ایجاد رانت و به هم ریختن تعادل قیمت مسکن است. آنها در این فرآیند به هیچ یک از اصول کارشناسی توجه نمی کنند و تنها به دنبال تامین کسری منابع خود هستند. و در واقع باید گفت که در نظام مدیریت شهری جزء ایجاد هزینه های اضافی و تورم در بخش مسکن و به جا گذاشتن بدهی های بزرگ برای دوره های بعدی اقدام ویژه ای انجام نمی شود. در حال حاضر بیشتر از ۴۰ درصد منابعی که شهرداری ها در مناطق مختلف پایتخت جمع آوری می کنند صرف کارهای عمرانی نمی شود و با سوء مدیریت و دوباره کاری حیف و میل می شود و نتیجه چنین رویکردی، سلب آرامش از محله های مسکونی، ایجاد رانت برای گروه های خاص و به هم ریختن تعادل قیمت عرضه مسکن شده است.

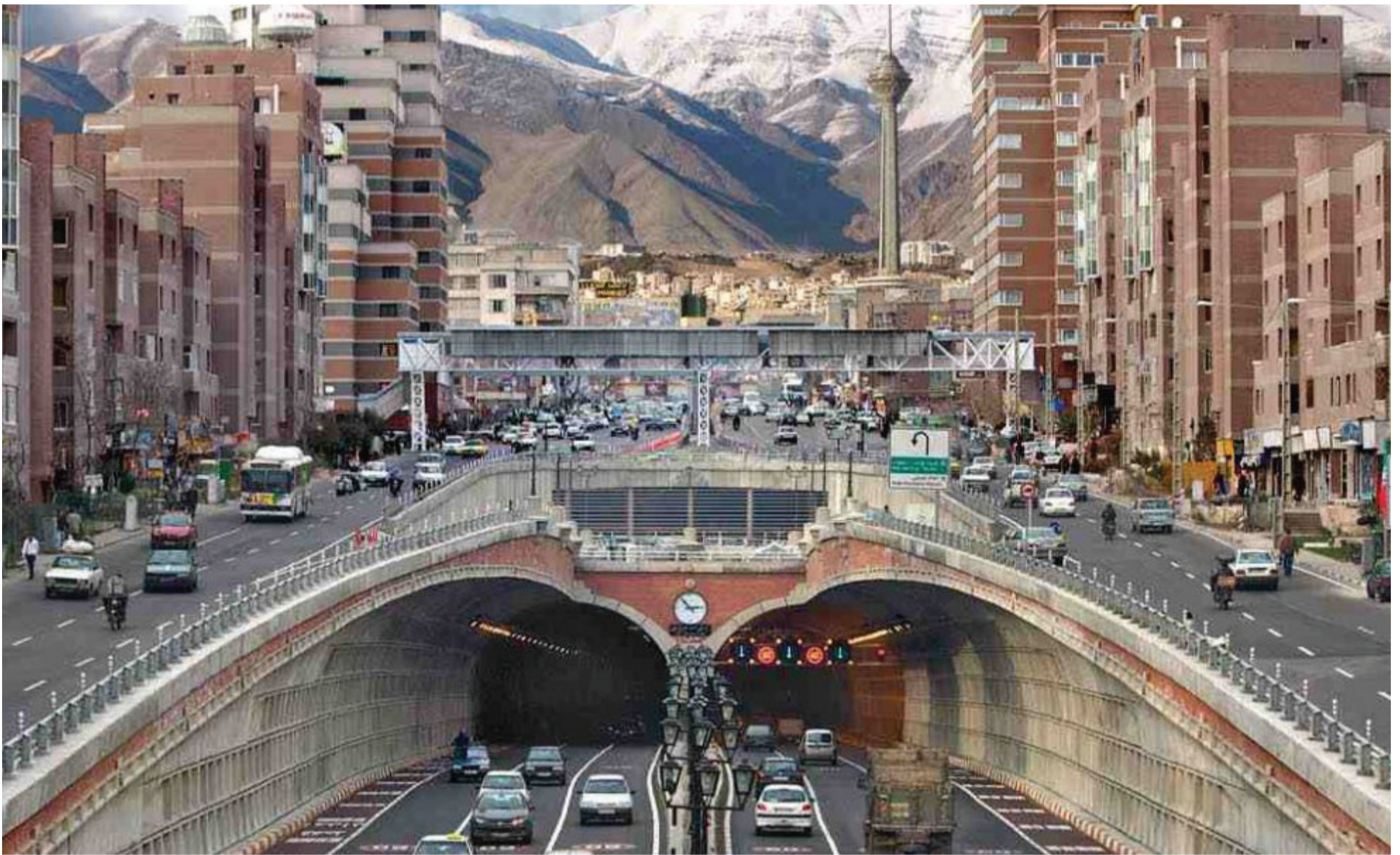
اتصال سه «مرکز استان» به شبکه ریلی در سال ۱۴۰۰

معاون وزیر راه و شهرسازی از اتصال سه مرکز استان به شبکه ریلی در سال ۱۴۰۰ خبر داد.

به گزارش لجستیک و اقتصاد به نقل از ایسنا؛ خیراله خادمی اظهار کرد: راه آهن یزد - اقلید، رشت - کاسپین - انزلی، راه آهن بستان آباد تبریز، راه آهن کردستان و راه آهن میانه اردبیل از جمله طرح‌ها و پروژه‌های ریلی اولویت‌دار در سال ۱۴۰۰ هستند که با بهره‌برداری از این خطوط سه مرکز استان به شبکه ریلی متصل می‌شوند.

وی افزود: راه آهن یزد - اقلید طولانی‌ترین خط ریلی به طول ۲۷۱ کیلومتر بوده که هم‌اکنون پیشرفت فیزیکی ۹۱ درصدی دارد. این خط ریلی در واقع یک مسیر شرقی - غربی است و استان فارس را به یزد و نهایتاً خراسان رضوی متصل می‌کنند.

خادمی با اشاره به اینکه یکی دیگر از پروژه‌های اولویت‌دار ریلی راه آهن رشت - کاسپین - انزلی است، ادامه داد: راه آهن بستان آباد - تبریز، راه آهن کردستان و راه آهن میانه - اردبیل از دیگر خطوط ریلی اولویت‌دار در سال ۱۴۰۰ است.



ظرفیت زیست تهران حداکثر پنج میلیون نفر برآورد شده است اما جمعیت مازاد باعث مشکلات و گرفتاری‌های زیادی شده است. مشکلاتی از قبیل کوه‌خواری در ارتفاعات تهران و مسکونی کردن آن، رخ داده است. ضمن اینکه چشم اندازهای تهران را با ساختمان‌های بلندمرتبه از بین برده است. علاوه بر این جمعیت بیش از اندازه تهران باعث شده است که سرانه فضای سبز در تهران به شدت کاهش داشته و از حد استاندارد خارج شود. همچنین باعث مشکلات شدید حمل و نقل و ترافیک شدید در تهران شده است. به گونه‌ای که گاهی ترافیک شهری به اندازه یک سفر بین شهری زمان می‌برد. از سوی دیگر تهران به شدت دچار کمبود سرانه پارکینگ خودرو شده است و در نتیجه تردد بیش از اندازه خودرو در تهران سبب آلودگی شدید هوا شده است. ضمن اینکه کمبود زمین در تهران و افزایش تقاضا موجب شده است که قیمت زمین به شدت افزایش یابد.

آنجا که شرکت‌های بزرگ بخش خصوصی و نیمه دولتی با انحصاری شدن فعالیت‌های عمرانی و ساخت و ساز از میدان خارج شدند دیگر متولی مناسبی پیدا نمی‌شود که دلسوزانه با حفظ منافع شرکت و شهروندان ساخت و ساز شهری کند و نکته دیگر اینکه قوانین ساخت و ساز و بازار مرکز در جایی متمرکز باشد. نمی‌شود هم شهرداری تصمیم گیرنده باشد هم وزارت راه و شهرسازی و سایر ارگان‌های ریز و درشت. همچنین ناظر عالی درباره کارشناسی بودن شیوه‌های درآمدزایی شهرداری از ساخت و ساز نظارت کند.

✓ همانطور که فرمودید درآمدزایی شهرداری از ساخت و ساز، زیست شهری را تهدید می‌کند. درباره این موضوع کمی بیشتر توضیح می‌دهید؟

بله؛ درآمدزایی شهرداری از ساخت و ساز موجب شده است که شهرداری به تراکم سازی روی بیاورد و در نتیجه جمعیتی خارج از ظرفیت تهران در پایتخت ساکن شوند. این در حالی است که

فقط ۳۸ هزار واحد مسکن مهر ناتمام است

عضو هیئت مدیره بانک عامل بخش مسکن از فروش اقساطی بیش از دو میلیون واحد مسکن مهر از ابتدای اجرای طرح تا کنون خبر داد. به گزارش لجستیک و اقتصاد به نقل از وزارت راه و شهرسازی؛ محمدحسن علمداری درباره تازه ترین وضعیت فروش اقساطی مسکن مهر با اشاره به اینکه در مجموع دو میلیون و ۱۱۳ هزار و ۳۸۰ واحد مسکن مهر، فروش اقساطی و تعیین تکلیف شدند، گفت: در سال جاری و در دو ماه نخست امسال، هفت هزار و ۳۲۲ واحد مسکن مهر، فروش اقساطی شد. شایان ذکر است، بر اساس اعلام محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی، هم اکنون ۳۸ هزار واحد مسکن مهر در کشور باقی مانده است که در ماه های آتی و قبل از اتمام دولت تکمیل شده و به بهره برداری می رسد.



لجستیک و اقتصاد از رشد ۷۰ درصدی عوارض ساخت و ساز شهری گزارش می دهد

درآمد خیره کننده شهرداری از بازار مسکن



شهرهای ارزان تری مانند ساوجبلاغ اقدام کنند. این وضعیت همچنین منجر به رشد حاشیه نشینی شده است. به طوری که برآوردها در ایران حاکی از ۲۰ میلیون نفر جمعیت حاشیه نشین است. با این حال شهرداری همچنان اصلی ترین منبع درآمد خود را بر ساخت و ساز گذاشته است و هزینه تامین مسکن در تهران را باز هم افزایش داده است.

تاثیر افزایش عوارض ساخت و ساز بر قیمت مسکن

عوارض ساخت و ساز تهران در بودجه سال ۱۴۰۰ شهرداری حدود ۷۰ درصد افزایش داشته است. بودجه ای که سقف آن ۴۹ هزار و ۹۶۱ میلیارد تومان است. براساس این سند پیش بینی شده است که مدیران شهری از این محل حدود ۲۰ هزار میلیارد تومان درآمد داشته باشند.

این موضوع در حالی رخ می دهد که ساخت و ساز در تهران وارد رکود سنگینی شده و رو به کاهش است. بر اساس گزارش شهرداری تعداد پروانه های صادر شده در سال ۹۸ تنها ۹ هزار و ۴۰۰ پروانه ساخت بوده و حدود ۱۵ درصد نسبت به سال ۹۷ کاهش داشته است و تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده در سال ۹۹ حدود ۳۰ درصد نسبت به سال ۹۸ کاهش یافته است.

میانگین عوارض ساخت و ساز تهران به متری حدود یک میلیون تومان رسیده است. به این ترتیب برای ساخت یک آپارتمان ۱۰۰ متری در تهران عوارض ساخت و ساز شهرداری به حدود ۱۰۰ میلیون تومان می رسد. این موضوع در حالی رخ می دهد که در سال ۹۹ میانگین قیمت یک مترمربع مسکن تهران بر اساس اعلام بانک مرکزی از ۳۰ میلیون تومان عبور کرد و حال جهش قیمت ها موجب شده است که بازار مسکن به رکود سنگینی گرفتار شود. از این گذشته کاهش قدرت خرید مصرف کنندگان در بازار مسکن سبب شده است که شمار مستاجران سال به سال افزایش داشته باشد و در یک دوره ۲۰ ساله نسبت مالکان به مستاجران معکوس شود.

بر اساس گزارش مرکز آمار ایران در دهه ۷۰ نسبت مالکان به مستاجران ۷۰ به ۳۰ درصد بود. این در حالی است که گفته می شود در حال حاضر بالغ بر ۵۰ درصد خانوارها مستاجر هستند و نسبت اجاره نشینی در تهران بیشتر از سایر شهرهای ایران است. در حال حاضر گزارش های متعددی از مهاجرت تهرانی ها به شهرهای اقماری وجود دارد و در آخرین اخبار منتشر شده، رییس اتحادیه املاک ساوجبلاغ به تجارت نیوز خبر داده است که کاهش قدرت خرید مردم باعث شده است که موج مهاجرت از کرج هم به راه افتاده و بسیاری از تهرانی ها و کرجی ها برای خرید مسکن مهر

هشدار مقام چینی باعث سقوط ۳۰ درصدی بیت کوین شد

قیمت بیت کوین پس از هشدار معاون نخست وزیر چین در مورد رفتارهای مربوط به ماینینگ و تجارت بیت کوین، سقوط کرد. به گزارش لجستیک و اقتصاد به نقل از سی‌ان‌بی‌سی؛ قیمت بیت کوین پس از هشدار معاون نخست وزیر چین در مورد رفتارهای مربوط به ماینینگ و تجارت بیت کوین، سقوط کرد.

لیوهی در این هشدار تاکید کرد: قوانین سختگیرانه تری برای حفاظت از سیستم مالی چین مورد نیاز است. قیمت بیت کوین که به تازگی از سقوطی سنگین ریکاوری شده بود، در واکنش اولیه به این خبر با سقوط سنگین ۳۰ درصدی روبرو شد اما در انتها با جبران بخشی از این ضرر سقوط خود را به ۱۰ درصد کاهش داده و در ۲۰۰ دلار به کار خود پایان داد. سهام مربوط به ارزهای دیجیتال شامل سهام شرکت‌های کوین بیس و میکرواستراتژی به ترتیب ۳.۹ درصد و ۴.۷ درصد سقوط کردند.



می شود که رقم سنگینی برای ساخت یک مسکن به شمار می آید. البته اگر بخواهیم این موضوع را در کنار سایر هزینه های ساخت و ساز همچون نرخ زمین و مصالح ساختمانی، دستمزد نیروی کار و... قرار دهیم متوجه می شویم که افزایش ۵۰ درصدی در عوارض ساختمانی، می تواند شاخص دسترسی به مسکن را دست کم دو سال افزایش دهد. شاخصی که در حال حاضر هم بر اساس برخی محاسبات از ۵۰ سال هم عبور کرده است. این شاخص برابر با «نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین درآمد سالانه خانوار» و نشان دهنده «میزان توانمندی خانوار در دسترسی به مسکن» است. طبق شاخص دسترسی به مسکن، می توان میزان سال‌های انتظار برای تملک یک مسکن از طریق پس انداز تمامی درآمد سالانه خانوار را محاسبه کرد. از آنجا که فرض پس انداز کل درآمد خانوار، واقع بینانه به نظر نمی‌رسد، چنانچه پس انداز یک سوم درآمد خانوار برای خرید مسکن، در نظر گرفته شود، طول دوره انتظار خرید مسکن، سه برابر شاخص دسترسی به مسکن خواهد بود. در واقع، طول دوره انتظار خرید مسکن،

در بخش عوارض نوسازی هم شهرداری تهران درآمد یک هزار میلیارد تومانی را پیش بینی کرده که نسبت به بودجه مصوب امسال در حدود ۳۰ درصد رشد را نشان می‌دهد. علاوه بر این در بودجه سال ۱۴۰۰ به شهرداری اجازه داده شده که از محل فروش ملک دو هزار و ۲۲۳ میلیارد تومان درآمد کسب شود که این میزان نسبت به بودجه ۹۹ شهرداری رقمی حدود ۳۲ درصد رشد دارد.

البته باید یادآوری کرد که در بهمن سال گذشته هم اعضای شورای شهر به افزایش ۵۰ درصدی میانگین نرخ عوارض ساختمانی رای داده بودند که در واقع بر مبنای آن قرار شد نحوه محاسبه عوارض ساخت و ساز بر اساس تعیین ارزش املاک باشد.

بنابراین اگر بخواهیم میزان افزایش عوارض ساخت و ساز را بر مبنای مناطق مختلف پایتخت بیان کنیم باید بگوییم که عوارض ساخت و ساز بین ۳۷ تا بیشتر از ۲۵۰ درصد در مناطق مختلف شهر افزایش داشته است. بر این اساس محاسبه عوارض جدید مطابق شیوه نامه جدیدی تحت عنوان «ارزش املاک بر اساس مرغوبیت» محاسبه



عوارض ساخت یک آپارتمان ۱۰۰ متری در تهران دست کم حدود ۱۰۰ میلیون تومان می شود



نشان دهنده مدتی است که خانوار با پس انداز یک سوم از درآمد خود، صاحب مسکن می‌شود. شاخصی که طی سه دهه گذشته روندی صعودی داشته است و از حدود ۱۵ سال در اوایل دهه ۱۳۷۰ دست کم به بالای ۵۰ سال در یکی- دو سال اخیر جهش کرده است. که نتیجه این اتفاق رشد حاشیه نشینی در ایران است. محمد درویش، کارشناس آب و محیط زیست که به نقش مهاجرت روستاییان به شهرها و رشد حاشیه نشینی اشاره کرده است، به همشهری گفته است که روستاییان به دلیل مشکلات تامین آب نه قدرت ماندن در روستاها و تامین معیشت خود را دارند و نه به دلیل افزایش هزینه مسکن در شهرهای بزرگ می توانند در شهرهای مرکزی خانه دار شوند. بنابراین نتیجه این اتفاقات رشد حاشیه نشینی است به گونه ای که جمعیت حاشیه نشینان حدود چهار دهه قبل تقریباً معادل ۷۰۰ هزار نفر بود که در حال حاضر این جمعیت به ۲۰ میلیون نفر افزایش داشته است.

می شود که دفترچه «ارزش املاک بر اساس مرغوبیت» نام دارد. فرمولی که گفته می شود پرداخت عوارض ساخت و ساز را عادلانه کرده است و از این پس تمام شهروندان تهران عوارض یکسان پرداخت نخواهند کرد. بلکه عوارض بر مبنای ارزش ساختمان آنها دریافت می شود.

شایان ذکر است که تا پیش از این میانگین بهایی که یک سازنده برای عوارض پروانه ساختمانی به شهرداری تهران بابت هر مترمربع پرداخت می کرد حدود ۵۰۰ تا ۷۰۰ هزار تومان است که در حال حاضر مطابق فرمول جدید مصوب شده، برای مناطق متوسط شهر، میانگین بهای عوارض ساختمانی به حدود ۷۵۰ تا یک میلیون و ۵۰ هزار تومان رسیده است.

بنابراین میانگین نرخ عوارض ساخت و ساز در شهر تهران از مترمربعی یک میلیون تومان هم عبور خواهد کرد که نتیجه آن افزایش هزینه ساخت و ساز در تهران است. به این ترتیب عوارض ساخت یک آپارتمان ۱۰۰ متری در تهران دست کم حدود ۱۰۰ میلیون تومان

LOGISTIC & ECONOMY Weekly

هفته نامه لجستیک و اقتصاد | سال چهارم | شماره صد و بیست و نه | فروردین ۱۴۰۰

May 2021 | Vol 4 | No. 129 | 9 Pages

Contents

شناسنامه

صاحب امتیاز: کانون صنفی کارفرمایی سراسری انجمن های شرکت های حمل و نقل بین المللی

مدیر مسئول: مسعود دانشمند مجوز انتشار: ۸۰۳۹۱ تیراژگان: ۱۰۰۰۰ نسخه

شورای سر دبیری: مسعود دانشمند، عوض بهمن زاده، رهام داهیا

مدیر هنری: پویا احمدی

info@iraniantransportfederation.com

پست الکترونیک:

تلفن: ۸۸۳۹۲۷۱۵ / ۸۸۳۹۲۳۶۱ / ۸۸۳۹۲۱۸۳ نمابر: ۸۸۳۹۲۰۱۸

نشانی: تهران، خیابان دکتر فاطمی، خیابان بابا طاهر، کوچه نادر، پلاک ۳



مجمع شماره ۲۷ شورای حل اختلاف استان تهران



کانون سراسری انجمن های
حمل و نقل بین المللی

شعبه ویژه حل اختلاف و داورى تخصصی حمل و نقل (شعبه ۲۶۳۲)