

«ایران» از قانون جدید برای کنترل قیمت اجاره مسکن گزارش می دهد

رونمایی از نسخه مجلس برای ساماندهی بازار اجاره

گروه اقتصادی/ طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی به منظور کاهش سهم اجاره بها از سبد هزینه خانوار، در مجلس تدوین شده است

نسخه های مختلفی برای ساماندهی بازار اجاره در سال های اخیر پیچیده شده اما به مرحله اجرا نرسیده است یا به خاطر نبود ضمانت اجرایی نتوانسته گره گشای مشکلات مستأجران باشد. از اجاره داری حرفه ای که بیش از یک دهه است موضوع آن مطرح شده و دولت قبل بارها اجرای آن را وعده داد تا حمایت از مستأجران با طرح هایی مانند تعیین محدودیت برای افزایش سقف اجاره بها و پرداخت وام اجاره بها که اولی به خاطر نبود ضمانت اجرایی و دومی به خاطر نظارت ضعیف بر اجرا، کارآمدی مؤثری برای ساماندهی بازار اجاره نداشته است. با وجود این قوانین، بر اساس آمار بانک مرکزی، دولت قبل رکورددار جهش اجاره مسکن در ۳۸ سال اخیر است.

طرحی جدید در بازار اجاره

«کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی»، طرح جدید دیگری برای کنترل قیمت ها در بازار اجاره است که دو فوریت آن روز گذشته در مجلس به تصویب رسید. بر اساس آخرین آمار رسمی از بازار اجاره که بانک مرکزی برای فروردین امسال آن را ارائه داده است در فروردین ماه ۱۴۰۱ شاخص کرایه مسکن در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به فروردین سال ۱۴۰۰ به ترتیب معادل ۴۵.۶ درصد و ۵۰.۱ درصد رشد را نشان می دهد که این آمار نشان دهنده ادامه روند افزایشی قیمت ها در بازار مسکن است.

اقبال شاکری، عضو کمیسیون عمران مجلس در گفت و گو با «ایران» به جزئیاتی از طرح جدید مجلس برای ساماندهی بازار اجاره پرداخت و گفت: طرح مجلس با هدف کاهش هزینه خانوار برای پرداخت اجاره است.

وی گفت: مجلس از چند ماه پیش طرح ساماندهی بازار اجاره را بررسی کرده است که سرانجام برای تصویب فوری، دو فوریت طرح روز گذشته در صحن مجلس رای آورد.

طرح مجلس برای ساماندهی بازار اجاره شامل سه قسمت اصلی است که دو قسمت آن



اساسا

شرح طرح مجلس برای ساماندهی بازار اجاره
مالکان باید قرارداد اجاره را در دفتر اسناد رسمی یا در سامانه املاک و اسکان ثبت کنند
میزان افزایش اجاره بها بر اساس میزان افزایش شاخص سالانه کالاهای اعلامی از سوی بانک مرکزی باشد
اگر موجر اجاره بها را بیش از شاخص تورم افزایش دهد، مکلف به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره است
ارزش ملک یا ارزش اجاره بهای آن، در تعیین نرخ تعرفه قراردادهای اجاره در بنگاه های املاک تأثیر ندارد
دریافت تسهیلات خرید و بازسازی مسکن به صورت خارج از نوبت با سود کمتر و کاهش ۵۰ درصدی عوارض شهری برای مالکانی که از قانون تمکین کنند

که عضو کمیسیون عمران مجلس اظهار کرد، «افزایش اجاره هر واحد در هر سال بر اساس شاخص های اقتصادی که در ماده ۵۲۲ آیین دادرسی عنوان شده است، تعیین می شود.» شاکری در این خصوص توضیح داد: اگر ملکی که قرار است اجاره شود، سابقه ثبت در سامانه املاک داشته باشد، افزایش سالانه اجاره به آن قرارداد تعلق می گیرد. اما اگر واحد اجاره ای سابقه ثبت در سامانه املاک نداشته باشد، مبنای اجاره بر اساس متوسط مبلغی که در اجاره نامه واحدهای آن منطقه ثبت شده است، با درصدی افزایش تعیین می شود. به این ترتیب اجاره ملکی که سابقه اجاره ندارد و برای اولین بار اجاره می رود بر اساس میانگین قیمت اجاره آن منطقه مشخص می شود.

موجران قانونمند تشویق می شوند

علاوه بر بندهای تبیینی، در طرح مجلس مشوق هایی برای مالکانی که در قراردادهای اجاره این قانون را رعایت کنند، در نظر گرفته شده است. به گفته عضو کمیسیون عمران، بر اساس این قانون، موجرانی که اجاره نامه را در سامانه املاک و اسکان ثبت می کنند دو فاکتور تشویقی برای آنان در قانون در نظر گرفته شده است.

تخفیف ۵۰ درصدی عوارض نوسازی یکی از این مشوق ها است. دومین مشوق، تخفیف در نرخ سود وامی است که موجران برای امور مسکن مانند ساخت، نوسازی، بازسازی یا تعمیرات دریافت می کنند و آنها برای دریافت این وام اولویت خواهند داشت. نمایندگان مجلس پیشنهاد داده اند این قانون

زمین یا مسکن «فرزندآوری» فقط به خانواده های تک همسری داده می شود

بر اساس آیین نامه ای که وزارت راه و شهرسازی به هیأت دولت برای اجرای ماده ۴ قانون جوانی جمعیت پیشنهاد داده، تنها به خانواده هایی که ۳ فرزند یا بیشتر آنها، از یک همسر باشد، زمین یا مسکن تعلق می گیرد. بر اساس ماده ۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت، وزارت راه و شهرسازی مکلف به تأمین زمین یا مسکن برای خانوارهایی که فرزند سوم یا بیشتر آنها از تاریخ ۲۴ آبان ۱۴۰۰ (تاریخ تصویب قانون مذکور) به دنیا آمده باشد، است. در این نامه پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی آمده که این ماده قانونی (اعطای زمین یا مسکن به خانوارهای ۳ فرزند و بیشتر) مشمول شهرهایی می شود که نرخ زاد و ولد در شهر زادگاه پدر یا فرزند بالای ۲.۵ باشد. در صورتی که دولت زمین نداشته باشد، در شهرهای زیر ۵۰ هزار نفر جمعیت، یک واحد مسکونی دولتی با قیمت تمام شده ساخت و با تنفس ۲ ساله و اقساط ۸ ساله به خانوار داده می شود. زمین یا واحد مسکونی فرزندآوری با المنفاصه (به صورت نصف نصف) به پدر و مادر داده می شود.

تأمین ۸۰ درصد هزینه ساخت مسکن دهک های اول تا سوم از محل تسهیلات بانکی

معاون وزیر راه و شهرسازی ۸۰ درصد هزینه ساخت مسکن نهضت ملی مسکن برای دهک های اول تا سوم جامعه را از محل تسهیلات بانکی خواند و گفت: مبلغ و سود تسهیلات متفاوت و بر اساس دهک درآمدی افراد تنظیم شده است. محمود محمودزاده با بیان اینکه عملیات اجرایی ۴۴۰ هزار واحد طرح نهضت ملی مسکن در ۶ ماه گذشته آغاز شده است، افزود: در مجموع حدود یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد در دست اجرا داریم که از جمله آن ساخت ۵۳۶ هزار واحد شهری و ۱۵۸ هزار واحد روستایی است و ۱۴۷ هزار واحد مردم با دریافت تسهیلات می سازند. وی با اعلام اینکه تعداد واحدهای در حال ساخت تا پایان تابستان امسال به ۲ میلیون واحد خواهد رسید، افزود: دست کم ۵۰ درصد هزینه تمام شده مسکن های نهضت ملی از تسهیلات بانکی تأمین می شود که در چهار مرحله فوندا نسیون، اسکلت، سفت کاری و نازک کاری واریز می شود.

بنادر غرب استان هرمزگان سکاندار صادرات کانتینرهای یخچالی

بنادر غرب استان هرمزگان با تخلیه و بارگیری ۸۷۵۲ TEU کانتینر یخچالی و صادرات بیش از ۴۳۷۶ TEU کانتینر، ضمن ثبت رشد ۲۱۲ درصدی در این زمینه، جایگاه نخست را در صادرات کانتینرهای یخچالی در کشور به خود اختصاص داده اند. به گزارش پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، عملکرد مقایسه ای بندر لنگه و بندر غرب استان هرمزگان (به غیر از کیش) در یک ماهه نخست ۱۴۰۱ نسبت به مدت مشابه ۱۴۰۰، حاکی از این است که این بندر با تخلیه و بارگیری ۸۷۵۲ TEU کانتینر یخچالی و صادرات بیش از ۴۳۷۶ TEU کانتینر، ضمن ثبت رشد ۲۱۲ درصدی در این زمینه، جایگاه نخست را در صادرات کانتینرهای یخچالی در کشور به خود اختصاص داده اند. بنابر همین گزارش، بنادر غرب این استان با تخلیه بالغ بر ۸۷۶۲ خودرو، جایگاه اول را در ترانزیت خودرو در میان بنادر کشور دارند و با جابه جایی خودروهایی که از امارات عربی متحده وارد کشوری می شود و به عراق، افغانستان و کشورهای آسیای میانه از قبیل ترکمنستان و ازبکستان منتقل می شود، از سال ۱۳۹۷ رکورد دار ترانزیت خودرو در کشور بوده اند و قطب این حوزه به شمار می روند.

شرکت اشراق استادی (Ishraq Study) به دنبال سیستمی برای پر کردن خلأ جذب دانشجویان خارجی به دانشگاه های کشور

اشراق استادی، کسب و کاری برای جذب دانشجویان خارجی

یکی از شاخص های مهم در ارزیابی دانشگاه ها، بین المللی بودن آنهاست. علاوه بر برگزاری سمینارها و کارگاه های مختلف بین المللی و عوامل دیگر، حضور دانشجویان خارجی از مواردی است که ذیل این شاخص بررسی می شود. در سال های قبل، پردیس های بین الملل در دانشگاه های سراسر ایران به هدف جذب دانشجویان خارجی و ارزآوری به کشور تأسیس شدند اما این پروژه ها نتوانستند به خوبی از پس این مساله بر بیایند و در نهایت مندی های پردیس خودگردان نیز با دانشجویان داخلی پر شد. اشراق استادی با بررسی وضعیت دانشگاهی در کشورهای همسایه و سنجش پتانسیل دانشگاه های وزارت علوم و وزارت بهداشت در ایران فرآیند ورود دانشجویان از سراسر کشورهای همسایه به داخل ایران را تسهیل می کند.

امیرعلی حبیبی

نشان ایرانی برتر



بزرگاری کمیته ها و مواردی از این قبیل باعث می شد که کار دانشجویان دائم به تاخیر بیفتد و همین عامل ناراضی دانی دانشجویان از شرایط موجود بود. چالش دیگری که ما با آن روبه رو هستیم، بحث ویزاست. ویزای دانشجویان در بازه های زمانی مشخص صادر نمی شود. گاهی صدور یک ویزا فقط در دو هفته و صدور ویزای دیگر چند ماه زمان می برد. همین باعث ایجاد ناراضی و استرس در دانشجویان می شود. امیدواریم در آینده نه چندان دور این مسائل حل شود و بتوانیم به شرایطی آسان تر کار خود را پیش ببریم.»

از شرکت های هندی بیش از شرکت های دیگر بهره می گیرند و از این طریق شرکت های هندی بازار گسترده تری برای ارائه محصولات خود دارند. بنابراین می توان گفت جذب دانشجوی خارجی خود یک سرمایه گذاری بلندمدت و بین المللی است.»

چالش هایی برای یک کسب و کار دانشگاهی

مشکلات درون دانشگاهی و فرآیندهای پیچیده اداری از جمله چالش هایی هستند که دانشجویان و تمام افراد مرتبط با این محیط با آن روبه رو هستند. از طرفی تعطیلی دانشگاه ها به علت کرونا، این چالش ها را تشدید کرد.

حالا رانده اداری یک کسب و کار دانشگاهی در تعطیلی محیط های آموزشی و وجود بیماری کرونا چه چالش هایی را ایجاد می کند؟

شیرازی در بین چالش های اصلی کسب و کار خود از کرونا و عدم همکاری دانشگاه ها گفت: «همزمانی تأسیس کسب و کار ما با کرونا و همچنین تعطیلی دانشگاه ها در کشور مبدا و مقصد باعث ایجاد چالش های زیادی می شد.

اولین چالش ما عدم امکان سفر و رفت و آمد بین دو کشور و دیگری مگر افراد مختلف با کرونا بود. از طرف دیگری تاخیر در پاسخگویی، عدم

واسطه انتقادهای زیادی به ورود و جذب دانشجویان از کشورهای دیگر وجود دارد.

حالا سؤال اینجاست که اگر ما ظرفیت کافی برای پذیرش دانشجویان داریم چرا نباید این ظرفیت برای خود محلمان ایرانی خرج شود؟ شیرازی در این رابطه به جام جم توضیح داد: «جذب و بوسیه دانشجویان از کشورهای دیگر دنیا در وهله اول باعث می شود که دانشگاه های ایران در رتبه بندی های بین المللی امتیاز بیشتری را کسب کنند. بنابراین باید بدانیم در وهله اول حضور دانشجویان خارجی باعث بهتر کردن رتبه بین المللی و افزایش ارزش مدرک های دانشگاهی می شود.

همچنین جذب و آموزش دانشجویان خارجی خود یک سرمایه گذاری بلندمدت است. هند در سال های قبل با جذب دانشجویان افغانستانی و آموزش آن در حیطه های پزشکی و آشنایی مردم این کشور با نظام سلامت و داروهای هندی توانست جای پای خود را در حیطه سلامت در این کشور باز کند.

امروزه پس از سال ها پروازهای زیادی از افغانستان به هند با ویزای سلامت صورت می گیرد که همین باعث ارزآوری و جذب توریست در هند شده است.

همچنین پزشکان فارغ التحصیل شده از هند برای تهیه دستگاه های بیمارستانی و تجویز دارو

پذیرش پایین دانشگاه ها، عدم وجود مقاطع تکمیلی و مسائلی از این قبیل باعث شده است که حجم عظیمی از دانشجویان پشت سد کنکور باقی بمانند و نتوانند به تحصیلات دانشگاهی بپردازند. با مشاهده حجم بالای تقاضا برای تحصیل در ایران به واسطه زبان و فرهنگ مشترک به فکر ارائه خدمات به این افراد افتادم.

پس از انجام بررسی دیدم هیچ شرکتی در راستای خدمات رسانی به این افراد وجود ندارد و تنها مرجع برای این خدمات آژانس های گردشگری هستند که لینک چندانی با دانشگاه ها نداشته و عملا کار خاصی از دست شان بر نمیاد. بنابراین در سال ۹۹ برای ایجاد یک حلقه واسط میان متقاضیان خارجی و دانشگاه های ایران، کار خود را با عنوان اشراق استادی شروع کردم.»

سرمایه گذاری با دانشجو

دانش آموزان ایرانی همواره با مشکل کنکور روبه رو بوده و هستند. به همین

نیازها و چالش ها شالوده کسب و کارها هستند اما گاهی پاسخ نیازهای خارجی و بین المللی در داخل کشور نهفته شده است. بنابراین لازم است که دید خود را بازرگانه و نیازها و چالش های کشورهای همسایه و سراسر دنیا را مورد بررسی قرار داد و بعد از آن به فکر حل آنها افتاد. حسین شیرازی، مدیرعامل شرکت اشراق استادی در مصاحبه با جام جم در خصوص نحوه شکل گیری مجموعه خود گفت: «سفر بنده و دو نفر از دوستانم به افغانستان آغازی برای کسب و کارم بود. با حضور در افغانستان متوجه شدم که ضعف دانشگاهی در این کشور،

علم و امنیت دوگانه ای برای تحصیل

افغانستان نیز مانند ایران دارای دانشگاه های شهریه پرداز است اما سؤال این است چرا دانشجویانی وجود دارند که دانشگاه های ایران را به دانشگاه های افغانستان ترجیح می دهند؟ شیرازی در پاسخ به جام جم گفت: «دلایل زیادی برای تحصیل در دانشگاه های ایران وجود دارد. اولین دلیلی که به چشم می آید، وضعیت

رتبکینگ دانشگاه های ایران نسبت به دانشگاه های افغانستان است. دانشگاه های ایران از نظر جایگاه و رتبه علمی در منطقه در جایگاه خوبی قرار گرفته است. بنابراین دانشجویان ترجیح می دهند در دانشگاه های ایران تحصیل کنند تا از شرایط آموزشی بهتر و باکیفیت تری برخوردار باشند. مورد بعدی بحث امنیت است. با توجه به تغییر و تحولات صورت گرفته در سال اخیر این مورد بیش از پیش اهمیت پیدا می کند.

سطح امنیت برای دانشجویان در ایران بالاتر از افغانستان است بنابراین آنها ترجیح می دهند در ایران به تحصیل بپردازند و مساله بزرگ دیگری که وجود دارد، ظرفیت کم و عدم وجود تحصیلات تکمیلی در رشته های متفاوت در افغانستان است. بنابراین بهترین کشور برای مهاجرت تحصیلی به واسطه نزدیکی، زبان و فرهنگ مشترک و شرایط مساعد دانشگاهی، ایران است.»

راه های ارتباط با این شرکت فناوری

ishraqstudy.com
ishraqghstudy.farsi

۰۲۱۸۶۰۵۸۳۵۲

تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیخ بهایی جنوبی، کوچه مفتاح، پلاک ۱/۳۰، واحد ۲، طبقه اول، موسسه اشراق استادی

